



常州天宁建设发展集团有限公司

(常州市中吴大道700号)

公开发行 2020 年公司债券
(面向合格投资者)(第一期)

募集说明书摘要

主承销商



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

(住所: 深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层)

二〇二〇年七月

声 明

本募集说明书摘要的全部内容遵循《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、行政法规、业务规则的规定，以及中国证券监督管理委员会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织本募集说明书摘要约定的相应还本付息安排。

债券受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、本募集说明书摘要及《债券受托管理协议》等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，债券受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券

持有人合法权益。

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及债券受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次债券所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本次债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

重大事项提示

一、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

二、本次债券的交易场所为上海证券交易所。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审核或核准，本公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度收到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，投资者可能会面临债券流动性风险。

三、本次债券仅面向合格投资者发行，合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

四、除特别说明外，本募集说明书摘要引用的财务数据均为最近三年及一期本公司合并财务报表口径。此外，为完整反映本公司的实际情况和财务实力，在募集说明书摘要“第四节 财务会计信息”中，本公司亦以合并财务报表的数据为主进行财务分析。

五、本次债券为无担保债券。本次债券的主体信用评级结果为AA+，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。但在本次债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本次债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本次债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人以外的第三方处获得偿付。

六、经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为AA+级，本次债券的信用等级为AA+级。评级报告中的关注事项如下：

(1) 土地市场行情波动风险。天宁建设土地整理业务回款、部分合作开发项目投资回报进度及规模易受当地政府土地出让计划和土地市场景气度等因素影响。

(2) 偿债压力和投融资压力较大。随着土地整理和基础设施项目建设的持续投入及合并范围扩大，天宁建设已积累较大规模刚性债务，中短期内存在集中偿付压力，且后续在凤凰新城及郑陆镇建设方面待投入规模仍较大，公司面临较大投融资压力。

(3) 款项占用风险。天宁建设应收东南开发公司等天宁区其他国有企业往来款规模较大，回收进度存在不确定性，易加大公司资金周转压力。

考虑到信用评级机构对发行人和本次债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对发行人主体或者本次债券的信用评级，本次债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本次债券的投资者造成损失，甚至导致本次债券无法在证券交易场所进行交易流通。

七、上海新世纪资信评估投资服务有限公司将在本次债券存续期内，在常州天宁建设发展集团有限公司公布年报后两个月内且不晚于每一会计年度结束之日起的六个月内出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在上海新世纪认为发生可能影响发行人信用质量的重大事项时启动。跟踪评级结果将同时在上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）和上海新世纪资信评估投资服务有限公司（<http://www.shxsj.com>）公布，且上交所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。投资者可在上述网站查询跟踪评级结果。如果未来评级机构调低发行人主体或者本次债券的信用等级，本次债券的市场价格将可能发生波动从而对本次债券的投资者造成损失。

八、2014年4月10日，中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人首次评级时给予发行人AA级主体评级；2019年9月3日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对发行人首次评级时给予发行人AA+级主体评级；2019年9月23日，中诚信国际信用评级有限责任公司将发行人主体评级调升至AA+级，评级展望为稳定。

九、遵照《公司法》、《管理办法》等法律、法规的规定及本募集说明书摘要的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本次公司债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会

议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人）均有同等的效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

十、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了国信证券担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本次债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

十一、2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年3月31日，公司资产负债率分别为63.97%、55.21%、56.82%和61.03%，负债总额分别为142.88亿元、128.13亿元、202.47亿元和241.47亿元，负债水平较高。假设以2020年3月31日为基准日，本次债券的募集资金净额12亿元，本次债券发行前，公司资产负债率为61.03%，累计债券余额42.80亿元，本次债券发行后，公司资产负债率61.38%，较发行前增加0.35个百分点；本次债券发行后累计债券余额54.80亿元。本次债券发行后，公司的负债水平有一定的提升，可能影响公司的再融资能力。虽然公司有着良好的偿债能力和稳健的经营业绩，但是未来如果宏观经济或行业经营环境变化而导致公司负债持续升高，将会对公司的偿债能力产生不利影响。

十二、2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-3月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-17.85亿元、-18.55亿元、2.34亿元和-1.83亿元。公司经营活动现金流量净额除2019年以外都为负且数额相对较大，主要系公司作为常州市重要的城市基础设施项目投资建设主体，随着常州市城市化进程不断加快，城市基础设施建设项目投入不断增长，经营性现金流出较快所致。如果经营性净现金流持续波动较大，将对发行人的生产经营造成一定的影响。

十三、2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年3月31日，公司存货余额分别568,579.57万元、435,146.83万元、793,132.22万元和837,936.34万元，占总资产的比重分别为25.46%、18.75%、22.26%和21.18%。发行人的存货构成以房地产项目（含保障房项目）的开发成本为主。若未来公司房地产项目增多，其存货余额继续增长，而存货周转率无法提升，可能对公司偿债带来一定的流动性风险。如果未来土地市场价格出现大幅波动或者土地政策变化，

将可能影响公司存货的价值从而对公司的盈利能力产生不利影响。

十四、截至2020年3月末，公司合并范围内母、子公司对外担保合计121,434.00万元，占净资产的比例为7.87%。被担保公司主要为当地的国有企业或国有控股企业，若被担保企业未来出现经营困难的情况，可能导致公司出现代偿风险。

十五、公司受到限制的资产主要为存货、货币资金和投资性房地产。截至2020年3月31日，公司受限资产合计为496,610.66万元，占净资产的比例为32.21%，公司受限资产主要系融资增信所致。若公司无法按时偿还借款，可能存在公司增信资产被强制处置风险，公司的正常经营或将受到影响。

十六、2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日，公司其他应收款余额分别为736,660.69万元、1,063,375.14万元、1,585,629.50万元，占总资产的比例分别为32.98%、45.82%、44.50%。其中往来单位主要为政府及相关部门，其余余额分别为452,912.97万元、556,112.29万元、734,895.39万元，占总资产的比例分别为20.28%、23.96%、20.63%。该项其他应收款的形成主要系公司在房屋征收与补偿过程中，替天宁区政府及下属街道垫付土地征补款及土地开发成本，且均严格按照公司内部的规章制度履行了程序。该资产占公司总资产的比重虽然近年来有所下降，但仍保持在20%左右，如果未来常州市人民政府财力情况出现较大波动，对应的其他应收款不能及时回收的风险。

十七、2017年度、2018年度、2019年度，公司净利润分别为13,320.07万元，15,038.08万元、33,740.68万元，其中政府补贴分别为24,021.20万元、26,000.00万元、30,043.50万元，政府补贴占净利润的比例分别为180.34%、172.89%、89.04%，占比相对较高。如果常州市政府财政收入出现较大波动，可能存在公司获取政府支持力度减弱的风险。

十八、公司承担城市基础设施建设、房地产建设开发（主要为保障性住房建设开发）的规模较大。前期资金投入量较大、建设周期较长，大部分资金需要公司先行垫付，公司对外融资形成较多的有息债务。报告期末，公司有息债务余额分别为1,178,362.20万元、1,058,064.68万元、1,576,863.22万元和1,706,844.15万元，占相应年末总资产的比例分别为52.76%、45.59%、44.00%和43.14%，占总资产的比例较为稳定。如果公司基础设施建设规模不断扩大，导致债务规模无法有效控制，将可能对公司的偿债能力带来一定的压力，而不断增加的融资费用也将一定

程度影响公司的盈利能力。

十九、公司的安置房建设业务由原全资子公司常州东南经济开发有限公司负责实施。2018年5月，常州市天宁创新投资发展有限公司以15,000.00万元现金方式增资常州东南经济开发有限公司，增资后持有常州东南经济开发有限公司51.22%的股权，东南经济开发将不再并入公司报表。虽然此次增资有利于常州东南经济开发有限公司扩大经营规模，但是由于丧失控制权，常州东南经济开发有限公司不再纳入合并范围，将对公司营业收入规模造成一定影响。

二十、公司控股子公司常州凤凰新城建设发展有限公司与贵阳贵银金融租赁有限责任公司签订融资租赁合同，约定由贵阳贵银金融有限责任公司支付给常州凤凰新城建设发展有限公司租赁本金54,000.00万元，对应的融资租赁资产为常州凤凰新城建设发展有限公司代建的道路资产，其所有权不归属于常州凤凰新城建设发展有限公司，该笔业务对应的融资租赁资产的未来所有权归属存在不确定性，因此，发行人该笔融资租赁业务可能存在法律风险。

二十一、2020年1-3月，发行人贸易业务对前五大供应商的采购金额为66,589.98万元，占总采购额的比例为96.05%；对前五大客户的销售金额为69,821.25万元，占总销售额的比例为100.00%。同时由于舜宁公司纳入发行人合并报表范围，2019年发行人前五大供应商及客户相较2018年产生了较大变化。发行人存在贸易业务集中度比较高、对主要供应商及客户依赖性比较强的风险及主要客户变动较大风险。

目 录

声 明	1
重大事项提示	3
目 录	8
释 义	10
第一节 发行概况	13
一、本次债券发行的基本情况	13
二、本次债券发行的有关机构	16
三、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	18
四、认购人承诺	18
第二节 发行人及本次债券的资信情况	20
一、资信评级机构对发行人及本次债券的信用评级情况	20
二、信用评级报告的主要事项	22
三、公司的资信状况	23
第三节 发行人基本情况	27
一、发行人概况	27
二、发行人历史沿革及实际控制人变更情况	27
三、发行人重要权益投资情况	31
四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况	49
五、发行人业务情况	52
六、发行人所处地区及行业状况	85
七、发行人行业地位和竞争优势	91
八、发行人法人治理结构及其运行情况	94
九、发行人的近三年重大资产重组情况	104
十、关联方关系及交易情况	104
十一、发行人内部管理制度的建立及运行	107
十二、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排	116
第四节 财务会计信息	117
一、财务报表的编制基准及注册会计师意见	117
二、最近三年及最近一期的财务报表	117
三、报告期内合并财务报表范围变化情况	124
四、最近三年及一期主要财务指标	130
五、管理层讨论与分析	131
六、未来业务目标及盈利能力的可持续性分析	160
七、有息负债分析	161
八、发行公司债券后公司资产负债结构的变化	162
九、其他重要事项	163
第五节 募集资金运用	168

一、本次债券募集资金数额.....	168
二、本次债券募集资金运用计划.....	168
三、涉及本次债券募集资金的相关承诺.....	169
四、专项账户管理安排.....	169
五、募集资金使用情况披露事宜.....	170
六、本次债券募集资金对本公司财务状况的影响.....	171
第六节 备查文件.....	172
一、备查文件目录.....	172
二、备查文件查阅时间、地点、联系人及电话.....	172

释 义

本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列简称具有如下特定意义：

发行人/天宁建设/公司/本公司	指	常州天宁建设发展集团有限公司
区政府	指	常州天宁区人民政府
区财政局	指	常州市天宁区财政局
常州市国资委、国资委	指	常州市人民政府国有资产监督管理委员会
董事会	指	常州天宁建设发展集团有限公司董事会
监事会	指	常州天宁建设发展集团有限公司监事会
主承销商、受托管理人	指	国信证券股份有限公司
审计机构、会计师事务所	指	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、律师事务所	指	江苏常武律师事务所
上交所	指	上海证券交易所
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
登记机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
本次债券	指	常州天宁建设发展集团有限公司本次面向合格投资者公开发行不超过 12 亿元的公司债券
本期债券	指	常州天宁建设发展集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《常州天宁建设发展集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《常州天宁建设发展集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）募集说明书摘要》
审计报告	指	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《常州天宁建设发展集团有限公司 2017 年审计报告》苏亚常审[2018]92 号审计报告、《常州天宁建设发展集团有限公司 2018 年审计报告》苏亚常审[2019]107 号审计报告、《常州天宁建设发展集团有限公司 2019 年审计报告》苏亚常审[2020]85 号审计报告

本次发行	指	本次债券的公开发行
债券持有人	指	根据债券登记托管机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
《债券持有人会议规则》	指	为保护本次债券债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《常州天宁建设发展集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（面向合格投资者）债券持有人会议规则》
募集和偿债资金专项账户、专项账户	指	公司在监管银行开立的用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息兑付的专项账户
凤凰新城	指	常州凤凰新城建设发展有限公司
东南工业废水	指	常州东南工业废水处理厂有限公司
东南经济开发	指	常州东南经济开发有限公司
运河南岸置业	指	常州运河南岸置业有限公司
东吴信亿	指	常州东吴信亿贸易有限公司
雕庄实业	指	常州市雕庄实业有限公司
安信物业	指	安信颐和（常州）物业管理有限公司
《债券受托管理协议》	指	发行人与受托管理人为本次债券的受托管理而签订的《常州天宁建设发展集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（面向合格投资者）之债券受托管理协议》
《公司章程》	指	《常州天宁建设发展集团有限公司公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《发行与交易管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《投资者适当性管理办法》	指	《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》
最近三年及一期、报告期	指	2017 年度/12 月 31 日、2018 年度/12 月 31 日、2019 年度/12 月 31 日及 2020 年 1-3 月/3 月 31 日
工作日	指	指商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
交易日	指	指上海证券交易所的正常交易日

法定节假日和/或休息日	指	指中华人民共和国的法定及政府指定节假日和/或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、万元	指	人民币元，人民币万元，特别注明的除外

注：（1）本募集说明书摘要中除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。（2）本募集说明书摘要中，所引用的 2020 年 1-3 月/3 月 31 日的财务数据均未经审计。

第一节 发行概况

一、本次债券发行的基本情况

(一) 发行人基本情况

发行人名称：常州天宁建设发展集团有限公司

注册资本：人民币 150,000.00 万元整

实收资本：人民币 150,000.00 万元整

住所：江苏省常州市中吴大道 700 号

法定代表人：余苏阳

成立日期：2008 年 12 月 25 日

办公地址：常州市天宁区竹林北路 256 号天宁科技促进中心

统一社会信用代码：91320400684106614F

联系电话：0519-83752268

传真：0519-83752298

邮编：213000

所属行业：S90 综合

公司经核准的经营范围包括：城市建设项目的投资及经营管理，投资咨询，资产经营管理；金属材料、五金、交电、建筑装饰材料的销售；自有房屋租赁，绿化养护，科技中介服务；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修；水污染防治服务；土壤污染治理与修复服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二) 本次债券发行的内部批准情况

1、2019 年 9 月 20 日，公司召开董事会会议审议通过了《关于公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券的方案》，同意公司面向合格投资者公开发行公司债券，发行规模不超过人民币 12 亿元，期限不超过 5 年，募集资金用于补充流动资金、偿还公司借款等。

2、2019 年 10 月 16 日，公司股东常州市人民政府国有资产监督管理委员会

出具《市国资委关于同意常州天宁建设发展集团有限公司公开发行 12 亿元公司债券的批复》（常国资[2019]62 号），同意公司公开发行不超过人民币 12 亿元公司债券方案。

（三）本次债券发行核准情况

经中国证监会《关于核准常州天宁建设发展集团有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2020]796 号）核准，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行面值总额不超过 12 亿元的公司债券。

（四）本次债券基本情况及发行条款

1、发行主体：常州天宁建设发展集团有限公司。

2、债券名称：常州天宁建设发展集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）。

3、发行规模：本次债券发行总额不超过人民币 12 亿元（含 12 亿元），分期发行，本期为首期发行，本期债券发行规模为不超过人民币 6 亿元（含 6 亿元）。

4、债券期限：本期债券期限为 3 年期。

5、债券利率或其确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。票面利率将根据簿记建档结果确定。

6、债券票面金额及发行价格：本次债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

7、发行方式与发行对象：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售，发行方式与发行对象安排具体情况请参见发行公告。

8、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

9、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的

本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债券登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

10、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

11、起息日：2020年8月12日。

12、付息日：本期债券存续期内每年的8月12日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

13、本金兑付日：2023年8月12日（如遇法定节假日或休息日，顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

14、到期日：2023年8月12日。

15、计息期限：本期债券计息期限为2020年8月12日至2023年8月11日。

16、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

17、担保方式：本期债券为无担保债券。

18、信用评级及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《常州天宁建设发展集团有限公司公开发行2020年公司债券（面向合格投资者）（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望稳定，本期公司债券信用评级为AA+。

19、募集资金专项账户：公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

20、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

21、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国信证券股份有限公司。

22、拟上市交易场所：上海证券交易所。

23、募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，不超过3亿元用于偿还有息债务，不超过3亿元用于补充公司流动资金。

24、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券

所应缴纳的税款由投资者承担。

（五）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2020年8月6日

簿记日/网下询价日：2020年8月7日

发行期间：2020年8月10日至2020年8月12日

发行结果公告日：2020年8月13日

2、本期债券上市安排

本期债券发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

二、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：常州天宁建设发展集团有限公司

住 所：常州市中吴大道 700 号

法定代表人：余苏阳

经办人员：徐黎智

办公地址：常州市天宁区竹林北路 256 号天宁科技促进中心

联系电话：0519-83752268

传真：0519-83752298

邮编：213000

（二）主承销商、受托管理人：国信证券股份有限公司

住 所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：何如

项目负责人：王光朋、王烁辰

办公地址：北京市西城区兴盛街 6 号国信证券大厦三层

联系电话：010-88005227、010-88005275

传 真：010-88005099

邮 编：100033

(三) 律师事务所：江苏常武律师事务所

住 所：常州市天宁区延陵中路 508 号 5 楼

负 责 人：吴小庆

经办人员：巢靛

办公地址：常州市天宁区延陵中路 508 号 5 楼

联系电话：0519-89990163

传 真：0519-89990173

邮 编：213000

(四) 会计师事务所：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

住 所：常州市晋陵中路 354 号长兴大厦六楼

执行事务合伙人：詹从才

经办人员：徐良民、刘玲霞

办公地址：常州市晋陵中路 354 号长兴大厦六楼

联系电话：0519-86631322

传 真：0519-86606018

邮 编：213000

(五) 本次评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住 所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

负责人：朱荣恩

分析师：吴梦琦、李叶

办公地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

联系电话：021-63501349

传 真：021-63500872

邮 编：200001

(六) 申请上市的证券交易所：上海证券交易所

总 经 理：蒋锋

住 所：上海市浦东南路 528 号证券大厦
办公地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦 13 层
联系电话：021-68808888
传 真：021-68800006

（七）本次债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

总 经 理：聂燕
住 所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦
办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼
联系电话：021-38874800
传 真：021-58754185

三、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要出具日期，发行人与发行人聘请的与本次债券有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

四、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人以及其他方式合法取得本次债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券，均视作同意由国信证券股份有限公司担任本次债券项下各期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本次债券的《常州天宁建设发展集团有限公司公开发行2020年公司债券（面向合格投资者）之债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本次债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《常州天宁建设发展集团有限公司公开发行2020

年公司债券债券（面向合格投资者）持有人会议规则》并受之约束；

（四）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（五）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节 发行人及本次债券的资信情况

一、资信评级机构对发行人及本次债券的信用评级情况

（一）本次债券信用评级情况

发行人聘请了上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本次公司债券发行的资信情况进行评级。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《常州天宁建设发展集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望稳定，本次公司债券的信用等级为 AA+。

（二）发行人历史债券信用评级情况

发行人近三年及一期的历史主体评级情况表

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	评级机构
主体评级	2019-11-18	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2019-09-23	AA+	稳定	中诚信国际
主体评级	2019-10-21	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2019-06-26	AA	稳定	中诚信国际
主体评级	2019-06-24	AA	稳定	中诚信证券评估
主体评级	2018-12-03	AA	稳定	中诚信国际
主体评级	2018-08-15	AA	稳定	中诚信国际
主体评级	2018-06-25	AA	稳定	中诚信证券评估
主体评级	2018-06-12	AA	稳定	中诚信国际
主体评级	2017-12-07	AA	稳定	中诚信国际
主体评级	2017-06-27	AA	稳定	中诚信国际
主体评级	2017-06-27	AA	稳定	中诚信证券评估

根据《中诚信国际关于调升常州天宁建设发展集团有限公司主体及相关债项信用等级的公告》（信评委公告[2019]336号），2019年9月23日，中诚信国际将发行人主体信用等级由 AA 调升至 AA+，本次级别调整主要考虑以下因素：

股权划转方面，根据常州市天宁区人民政府出具的《区政府关于江苏舜宁投资建设有限公司股权变更的批复》（常天政复【2019】19号），常州市天宁区人民政府同意将江苏舜宁投资建设有限公司（以下简称“舜宁建设”）全部股权，

以 2019 年 5 月 31 日为基准日，经审计后账面合并净资产价值合计 27.19 亿元，无偿划拨至发行人，并已于 2019 年 6 月 26 日完成股权工商变更登记。舜宁建设是天宁区郑陆镇重要的基础设施建设主体，主要负责该区域的土地整理、基础设施建设及安置房建设等任务。

资金支持方面，2019 年上半年，根据《关于拨付常州天宁建设发展集团有限公司专项资金增加资本公积的通知》（常天财【2019】43 号），天宁区人民政府累计向发行人拨付专项资金 11.55 亿元；根据《关于拨付常州凤凰新城建设发展有限公司专项资金增加资本公积的通知》（常天财【2019】44 号），天宁区人民政府向发行人子公司常州凤凰新城建设发展有限公司拨付专项资金 0.60 亿元，发行人按其出资比例应享有的部分为 0.45 亿元；根据《关于拨付常州天隆建设实业有限公司专项资金增加资本公积的通知》（常天财【2019】45 号），天宁区政府向子公司常州天隆建设实业有限公司拨付专项资金 5.60 亿元，发行人按其出资比例应享有的部分为 5.60 亿元。

政府补贴方面，2019 年 6 月，根据常州市天宁区财政局出具的《关于给予常州天宁建设发展集团有限公司补助资金的通知》（常天财【2019】42 号），常州市天宁区人民政府向公司拨付补助资金 2.00 亿元。

根据发行人提供的 2019 年上半年财务报表（未经审计），在股权划转、资金支持和政府补贴等方面得到常州市天宁区人民政府的大力支持后，发行人财务指标优化，综合实力进一步提升，总资产由 2018 年末的 232.09 亿元增加 110.09 亿元至 2019 年 6 月末的 342.18 亿元，所有者权益合计由 2018 年末的 103.96 亿元增加 46.21 亿元至 2019 年 6 月末的 150.17 亿元，资产负债率由 2018 年末的 55.21% 小幅增至 2019 年 6 月末的 56.11%，总资本化比率由 2018 年末的 52.84% 小幅降至 2019 年 6 月末的 52.36%。

总体来看，发行人作为天宁区基础设施投资、建设、经营的重要主体，在舜宁建设纳入合并范围后，发行人资产规模大幅增加，同时业务范围显著扩大，业务可持续性相应增强，区域地位获得进一步提升。此外，天宁区政府向发行人提供充足的资金支持，使得发行人资本实力明显增厚，有效提升了其竞争和抗风险能力。

同时，中诚信国际也关注到合并范围的增加对发行人管控能力形成一定挑战和以基础设施建设为主营业务使得其自身盈利能力偏弱等因素对发行人未来经

营和整体信用状况的影响。

基于上述因素，中诚信国际决定将常州天宁建设发展集团有限公司的主体信用等级由 AA 调升至 AA+，评级展望为稳定。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的含义

上海新世纪评定发行人的主体长期信用等级为 AA+，该等级的定义为偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

上海新世纪评定本次公司债券的信用等级为 AA+，该等级的定义为偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）评级报告的主要内容

上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）出具《常州天宁建设发展集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（面向合格投资者）（第一期）信用评级报告》，评定发行人的主体信用等级评级结果为 AA+级，评级展望为稳定，债券信用等级 AA+。该评级表示“该评级反映了公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低”。

本次信用评级分析报告主要意见如下：

1、评级观点

上海新世纪评定公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该评级反映了公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

2、主要优势

（1）良好的外部环境。近年来，常州市经济实力保持强劲，天宁区作为常州市主城区经济保持增长，为天宁建设的业务发展提供了良好的外部环境；

（2）业务地位突出。天宁建设是天宁区最主要的基础设施建设主体，2019 年上半年度天宁区政府无偿将舜宁建设划转至公司，公司业务范围进一步扩张至郑陆镇，目前在天宁区范围内土地整理及基础设施建设中发挥较突出作用。

3、主要风险

（1）土地市场行情波动风险。天宁建设土地整理业务回款、部分合作开发

项目投资回报进度及规模易受当地政府土地出让计划和土地市场景气度等因素影响；

(2) 偿债压力和投融资压力较大。随着土地整理和基础设施项目建设的持续投入及合并范围扩大，天宁建设已积累较大规模刚性债务，中短期内存在集中偿付压力，且后续在凤凰新城及郑陆镇建设方面待投入规模仍较大，公司面临较大投融资压力；

(3) 款项占用风险。天宁建设应收东南开发公司等天宁区其他国有企业往来款规模较大，回收进度存在不确定性，易加大公司资金周转压力。

(三) 跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪的业务操作规范，在本次公司债存续期（本次公司债发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2 个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内。定期跟踪评级报告是上海新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪相应事项并提供相应资料。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，上海新世纪将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，上海新世纪将根据相关主管部门监管的要求和上海新世纪的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

三、公司的资信状况

(一) 公司获得主要贷款银行的授信情况、使用情况

发行人与银行、券商和信托等金融机构具有良好的合作关系，在多家银行拥有较高的授信额度，融资能力较强。截至 2020 年 3 月末，发行人共获得各类金融机构授信总额 182.49 亿元，已使用授信额度 135.80 亿元，未使用授信额度 46.69 亿元，明细如下：

2020年3月末公司金融机构授信情况

单位：万元

金融机构	授信额度	剩余额度
富邦华一银行	8,000.00	-
广发银行	17,500.00	-
江苏江南农村商业银行	59,700.00	-
江苏江阴农村商业银行	11,800.00	-
江苏银行	111,000.00	20,000.00
南京银行	100,100.00	800.00
平安银行	25,000.00	-
上海浦东发展银行	51,400.00	12,375.00
苏州银行	9,762.50	-
无锡农村商业银行	5,750.00	-
兴业银行	5,000.00	-
中国光大银行	69,830.00	44,375.00
中国邮政储蓄银行	22,000.00	20,000.00
中信银行	70,000.00	-
中国建设银行	189,087.80	55,687.00
中国工商银行	49,100.00	500.00
上海银行	168,500.00	122,000.00
中国银行	181,896.00	115,562.00
中国农业银行	40,000.00	-
中国农业发展银行	228,368.00	65,000.00
上海爱建信托	190,000.00	-
厦门国际银行	9,262.50	-
交通银行	87,800.00	-
江苏武进中银富登村镇银行	500.00	-
江苏省国际信托	40,000.00	-
渤海国际信托	20,000.00	-
中国农发重点建设基金	4,000.00	-
贵阳贵银金融租赁	38,964.00	-
无锡农商行	4,600.00	4,600.00
民生银行	6,000.00	6,000.00
总计	1,824,920.80	466,899.00

(二) 近三年与主要客户业务往来履约情况

公司在近三年及一期与主要客户发生的业务往来中,均按照合同或相关法规的约定,未曾有严重违约情况。

(三) 报告期内的债券及偿还情况

截至本募集说明书摘要出具之日,公司共有 11 只存续债券,其中,包括 1 只企业债、4 只私募债、1 只定向债务融资工具、3 只中期票据、1 只超短期融资券、1 只债权融资计划,发行总额共计 52 亿元,债券余额 44.8 亿元。具体如下:

发行人已发行债券情况

单位:亿元, %

证券简称	债券类型	发行总额	债券余额	发行日期	债券期限	票面利率	主体评级	债券评级
15 天宁债	一般企业债	12.00	4.80	2015-02-11	7 年	6.48	AA+	AA+
16 天宁 01	私募债	5.00	5.00	2016-09-09	5 年	4.90	AA+	-
17 天宁 01	私募债	5.00	5.00	2017-07-25	3+2 年	6.80	AA+	-
19 天宁 01	私募债	5.00	5.00	2019-10-22	3 年	5.00	AA+	-
19 天宁 02	私募债	5.00	5.00	2019-11-18	3 年	5.10	AA+	-
19 天宁建设 PPN001	定向工具	5.00	5.00	2019-04-08	3+2 年	6.00	AA+	-
18 天宁建设 MTN001	一般中期票据	2.00	2.00	2018-12-04	3 年	6.79	AA+	AA+
18 天宁建设 MTN002	一般中期票据	2.00	2.00	2018-12-05	3 年	6.73	AA+	AA+
19 苏常州天宁 ZR001	债权融资计划	2.00	2.00	2019-01-08	3 年	6.80	AA+	-
20 天宁建设 MTN001	一般中期票据	5.00	5.00	2020-04-27	3 年	3.50	AA+	AA+
20 天宁建设 SCP001	超短期融资券	4.00	4.00	2020-04-28	270 天	2.20	AA+	AA+

注: 15 天宁债采用提前还款方式,即在债券发行完毕后第 3, 4, 5, 6, 7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%, 20%, 20%, 20%, 20%的比例偿还债券本金。

发行人最近一次发行的公司债券为“19 天宁 01”和“19 天宁 02”。“19 天宁 01”发行规模为 50,000 万元,募集资金扣除发行费用后全部用于偿还借款;

“19 天宁 02”发行规模为 50,000 万元,募集资金扣除发行费用后全部用于补充

流动资金。“19天宁01”和“19天宁02”债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，均依照公司内部控制程序的相关规定执行。

（四）对已发行的公司债券或其他债务的违约或延迟支付本息的情况

截至募集说明书摘要出具之日，公司不存在已发行的债券或其他债务处于违约或者延迟支付本息，并仍处于继续状态的情形。

（五）本次发行后的累计公司债券余额比例

本次债券全部发行完毕后，公司及其子公司累计公开发行的企业债券及公司债券余额为16.80亿元，占公司2020年3月31日合并净资产的比例为10.89%。

（六）发行人近三年及最近一期有关财务指标

财务指标	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动比率 (倍)	3.38	4.21	3.21	4.18
速动比率 (倍)	2.55	3.11	2.43	2.84
资产负债率 (%)	61.03	56.82	55.21	63.93
EBITDA利息 倍数	0.79	0.79	1.68	1.28
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00

说明：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产×100%
- 4、EBITDA利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%
- 6、利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出×100%

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

发行人名称：常州天宁建设发展集团有限公司

注册资本：人民币 150,000.00 万元整

实缴资本：人民币 150,000.00 万元整

住所：江苏省常州市中吴大道 700 号

法定代表人：余苏阳

成立日期：2008 年 12 月 25 日

信息披露事务负责人：蒋峰

办公地址：常州市天宁区竹林北路 256 号天宁科技促进中心

统一社会信用代码：91320400684106614F

联系电话：0519-83752268

传真：0519-83752298

邮编：213000

经营范围：城市建设项目的投资及经营管理，投资咨询，资产经营管理；金属材料、五金、交电、建筑装饰材料的销售；自有房屋租赁，绿化养护，科技中介服务；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修；水污染防治服务；土壤污染治理与修复服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人历史沿革及实际控制人变更情况

（一）发行人历史沿革

2008 年 12 月 15 日，常州市天宁区人民政府发布《关于成立常州市天宁建

设发展有限公司的通知》（常天政发[2008]89号），决定成立常州天宁建设发展有限公司。根据该文件要求，公司于2008年12月25日注册成立，注册资本为人民币5,000万元，其中常州市天宁区城市改造办公室以货币形式出资3,000万元，常州市天宁区科技服务中心以货币形式出资2,000万元。该次出资经江苏国瑞会计师事务所验资报告（苏国瑞内验（2008）第055号、苏国瑞内验（2009）第023号）核实。

2009年3月25日，根据股东会决议和修改后的公司章程规定，公司申请增加注册资本人民币5,000万元，增至10,000万元，由常州市天宁区城市改造办公室以货币形式增加出资3,000万元，常州市天宁区科技服务中心以货币形式增加出资2,000万元。该次出资已经江苏国瑞会计师事务所验资报告（苏国瑞内验（2009）第023-1号）核实。

2009年7月15日，根据股东会决议和修改后的公司章程规定，公司申请增加注册资本人民币10,000万元，增至20,000万元，由常州市天宁区城市改造办公室以货币形式增加出资6,000万元，常州市天宁区科技服务中心以货币形式增加出资4,000万元。该次出资已经江苏国瑞会计师事务所验资报告（苏国瑞内验（2009）第077号）核实。

2009年7月23日，根据股东会决议和修改后的公司章程规定，公司申请增加注册资本人民币10,000万元，增至30,000万元，由常州市天宁区城市改造办公室以货币形式增加出资6,000万元，常州市天宁区科技服务中心以货币形式增加出资4,000万元。该次出资已经江苏国瑞会计师事务所验资报告（苏国瑞内验（2009）第121号）核实。

2009年12月14日，公司股东会根据常州市天宁区人民政府《关于股权划转请示的批复》（常天政复[2009]14号），同意将常州市天宁区城市改造办公室和常州市天宁区科技服务中心分别拥有的公司股权全部无偿划转至常州市天宁区人民政府，并授权天宁区财政局代行出资事宜，划转后公司即成为常州市天宁区人民政府出资的国有独资公司。

2012年12月8日，根据公司董事会会议纪要和修改后的公司章程规定，公司注册资本增加20,000万元，增至50,000万元，由常州市天宁区人民政府于2012

年 12 月 11 日前以货币形式出资到位。该次出资已经江苏国瑞会计师事务所验资报告（苏国瑞内验（2012）第 294 号）核实。

2013 年 3 月，根据常州市天宁区人民政府《关于常州天宁建设发展有限公司产权无偿划拨市政府的请示》（常天政发[2013]8 号）及常州市人民政府《会议纪要》（第 7 号），常州市天宁区人民政府将其拥有的公司产权全部无偿划拨给常州市人民政府，公司升格为市级平台。根据常州市国资委《关于常州天宁建设发展有限公司产权无偿划转市政府有关情况的汇报》（常国资[2013]11 号），划拨后的常州天宁建设发展有限公司为常州市人民政府出资、常州市国资委履行出资人职责的国有独资公司，授权天宁区政府负责管理公司的日常事务，在授权范围内承担国有资产保值增值职责。

2015 年 6 月 25 日，经常州市工商行政管理局核准，公司更名为“常州天宁建设发展集团有限公司”。2016 年 3 月 31 日，公司取得常州市工商行政管理局换发的统一社会信用代码营业执照（即三证合一），统一社会信用代码为 91320400684106614F。

2016 年 10 月 28 日，根据常州市人民政府国有资产监督管理委员会文件《市国资委关于同意常州天宁建设发展集团有限公司增加注册资本的批复》（常国资[2016]149 号），公司增加注册资本 100,000 万元，由常州市人民政府认缴，于 2016 年 11 月 22 日以货币形式全部出资到位，并经江苏国瑞会计师事务所出具验资报告（苏国瑞内验（2016）第 042 号、苏国瑞内验（2016）第 042-1 号）核实。本次增资后公司注册资本变更为 150,000 万元。2016 年 12 月 2 日，经常州市工商行政管理局核准，公司完成了注册资本工商变更登记手续，并换领了新的营业执照。

根据常州市天宁区人民政府出具的《区政府关于江苏舜宁投资建设有限公司股权变更的批复》，同意将江苏舜宁投资建设有限公司股权以 2019 年 5 月 31 日为基准日，无偿划拨至常州天宁建设发展集团有限公司。本次事项不涉及重大资产重组。

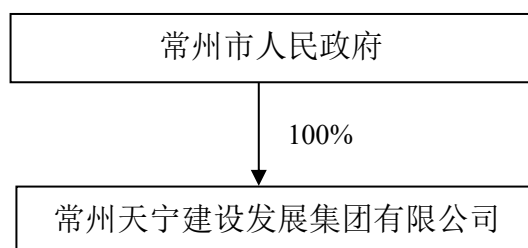
截至本募集说明书摘要出具日，发行人注册资本为 150,000 万元，实收资本为 150,000 万元，全部由常州市人民政府以货币形式出资。

截至 2019 年末，发行人合并口径资产总额 3,563,044.41 万元，所有者权益（含少数股东权益）1,538,386.39 万元，负债总额 2,024,658.02 万元，资产负债率 56.82%；2019 年发行人实现营业收入 237,106.21 万元，净利润 33,740.68 万元。

截至 2020 年 3 月末，发行人合并口径资产总额 3,956,692.54 万元，所有者权益（含少数股东权益）1,542,025.90 万元，负债总额 2,414,666.63 万元，资产负债率 61.03%；2020 年 1-3 月发行人实现营业收入 75,006.18 万元，净利润 3,639.51 万元。

（二）发行人股东及股东持股情况

发行人是常州市人民政府出资的国有独资公司，常州市国资委依照《公司法》和公司章程的规定履行出资人职责，根据常州市天宁区人民政府《关于常州天宁建设发展有限公司产权无偿划拨市政府的请示》（常天政发[2013]8 号）、常州市人民政府《会议纪要》（第 7 号）及常州市国资委《关于常州天宁建设发展有限公司产权无偿划转市政府有关情况的汇报》（常国资[2013]11 号）等文件的规定，授权天宁区人民政府负责管理公司的日常事务，在授权范围内承担国有资产保值增值职责）。发行人股权结构图如下：



截至本募集说明书摘要出具之日，发行人股东持有的发行人股权不存在被质押及权属争议的情况。

（三）报告期内发行人实际控制变化情况

发行人的实际控制人为常州市人民政府，报告期内发行人的实际控制人未发生变化。

（四）报告期内重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生过重大资产重组情况。

三、发行人重要权益投资情况

(一) 发行人子公司情况

1、发行人一级子公司情况简介

截至 2020 年 3 月末，发行人拥有纳入合并报表范围的全资及控股一级子公司 8 家，基本情况如下：

发行人全资及控股一级子公司情况

单位：万元，%

序号	公司名称	成立时间	全资或控股	控股比例	注册资本	主要业务范围	是否并表
1	常州凤凰新城建设发展有限公司	2011-11-04	控股	75.00	50,000.00	城市建设、投资	是
2	常州天隆建设实业有限公司	2011-04-20	全资	100.00	100,000.00	城市建设、投资	是
3	常州东南工业废水处理厂有限公司	2000-10-27	全资	100.00	3,000.00	废水处理	是
4	常州市雕庄实业有限公司	1994-03-30	全资	100.00	1,027.30	综合服务、租赁、物业	是
5	常州凯创建材商城有限公司	2015-10-28	全资	100.00	9,578.00	建筑材料销售、租赁	是
6	江苏金溪投资有限公司	2015-12-31	全资	100.00	50,000.00	城市建设、投资、施工	是
7	绿砦（江苏）建筑科技有限公司	2018-09-05	控股	50.67	12,000.00	建筑材料设计、生产、销售	是
8	江苏舜宁投资建设有限公司	2016-10-21	全资	100.00	120,000.00	城镇建设的投资及经营管理	是

(1) 常州凤凰新城建设发展有限公司

常州凤凰新城建设发展有限公司成立于 2011 年 11 月 4 日，法定代表人为郭美萍，注册资本为 50,000.00 万元人民币，发行人持有其 75.00% 的股权。统一社会信用代码：91320400585563879E，注册地址：江苏省常州市中吴大道 700 号。公司主要业务范围：道路建设；城市建设项目的投资及经营管理；投资咨询，资产经营管理；金属材料、五金、建筑装饰材料的销售；自有房屋租赁；绿化养护；科技中介服务。

截至 2019 年 12 月 31 日，常州凤凰新城建设发展有限公司资产总额为 1,512,353.53 万元，负债总额为 1,106,529.28 万元，所有者权益为 405,824.25 万元；2019 年实现营业收入 270.13 万元，净利润-7,336.37 万元。

(2) 常州天隆建设实业有限公司

常州天隆建设实业有限公司成立于 2011 年 4 月 20 日，法定代表人为余苏阳，工商调档信息显示注册资本为 100,000.00 万元人民币，发行人持有其 100.00% 的股权。统一社会信用代码：91320400573792826N，注册地址：江苏省常州市关河东路 66 号 2009 室。公司主要业务范围：城市建设项目的投资及经营管理，投资咨询，资产经营管理；金属材料、五金、交电、建筑装饰材料的销售；自有房屋租赁；绿化养护、科技中介服务。

截至 2019 年 12 月 31 日，常州天隆建设实业有限公司资产总额为 753,830.82 万元，负债总额为 359,812.54 万元，所有者权益为 394,018.27 万元；2019 年实现营业收入 225.17 万元，净利润 1,316.25 万元。

截至 2020 年 3 月 31 日，常州天隆建设实业有限公司资产总额为 734,871.73 万元，负债总额为 343,409.39 万元，所有者权益为 391,462.34 万元；2020 年 1-3 月实现营业收入 4.36 万元，净利润-2,555.93 万元。

(3) 常州东南工业污水处理厂有限公司

常州东南工业污水处理厂有限公司成立于 2000 年 10 月 27 日，法定代表人为石建刚，注册资本为 3,000.00 万元人民币，发行人持有其 100.00% 的股权。统一社会信用代码：91320402724152763W。注册地址：天宁区雕庄街道清溪陈家村。公司主要业务范围：废水处理，印染助剂制造。

截至 2019 年 12 月 31 日，常州东南工业污水处理厂有限公司资产总额为 46,193.32 万元，负债总额为 41,742.44 万元，所有者权益为 4,450.88 万元；2019 年实现营业收入 2,488.88 万元，净利润 243.03 万元。

截至 2020 年 3 月 31 日，常州东南工业污水处理厂有限公司资产总额为 53,824.42 万元，负债总额为 49,292.98 万元，所有者权益为 4,531.43 万元；2020 年 1-3 月实现营业收入 362.63 万元，净利润 80.56 万元。

（4）常州市雕庄实业有限公司

常州市雕庄实业有限公司成立于 1994 年 3 月 30 日，法定代表人为郭美萍，注册资本为 1,027.30 万元人民币，发行人持有其 100.00%的股权。统一社会信用代码：91320402714098855D，注册地址：江苏省常州市天宁区中吴大道 700 号。公司主要业务范围：为本乡农、工、副业的开发、经营提供综合服务；金属材料、建筑材料、五金、交电的销售；自有房屋租赁；物业管理；企业管理咨询。

截至 2019 年 12 月 31 日，常州市雕庄实业有限公司资产总额为 288,757.50 万元，负债总额为 211,077.22 万元，所有者权益为 77,680.28 万元，2019 年实现营业收入 183.31 万元，净利润-97.27 万元。

（5）常州凯创建材商城有限公司

常州凯创建材商城有限公司成立于 2015 年 10 月 28 日，法定代表人为吴雪芬，注册资本为 9,578.00 万元人民币，发行人持有其 100.00%的股权。统一社会信用代码：91320402MA1MAHBW1P，注册地址：常州市天宁区中吴大道 699-1 号。公司主要业务范围：建筑材料销售，仓储，场地租赁，建筑设备租赁，自有房屋租赁服务，市场管理服务。

截至 2019 年 12 月 31 日，常州凯创建材商城有限公司资产总额为 36,024.56 万元，负债总额为 26,530.87 万元，所有者权益为 9,493.69 万元；2019 年实现营业收入 2,065.80 万元，净利润-256.87 万元。

截至 2020 年 3 月 31 日，常州凯创建材商城有限公司资产总额为 31,295.49 万元，负债总额为 22,313.22 万元，所有者权益为 8,982.27 万元；2020 年 1-3 月实现营业收入 0.00 万元，净利润-499.15 万元。2019 年及 2020 年 1-3 月公司净利润为负主要系子公司未有实质开展业务而仍需支出一定运营费用所致。

（6）江苏金溪投资有限公司

江苏金溪投资有限公司成立于 2015 年 12 月 31 日，法定代表人为余苏阳，注册资本为 50,000.00 万元人民币，发行人持有其 100.00%的股权。统一社会信用代码：91320402MA1MDXQ80P，注册地址：江苏省常州市天宁区中吴大道 700 号。公司主要业务范围：城市建设项目、基础设施工程的投资及经营管理；土地

综合整理；农业产业投资与管理；投资咨询（证券、期货投资咨询除外）；物业管理；房屋租赁；市政工程、水利设施工程、地下管网工程、园林绿化工程施工；园林绿化养护服务；果树、树苗种植及销售；建筑材料，金属材料，日用百货销售。

截至 2019 年 12 月 31 日，江苏金溪投资有限公司资产总额为 62,685.19 万元，负债总额为 18,072.41 万元，所有者权益为 44,612.77 万元；2019 年实现营业收入 0 万元，净利润 5,447.39 万元。

截至 2020 年 3 月 31 日，江苏金溪投资有限公司资产总额为 63,427.39 万元，负债总额为 18,813.97 万元，所有者权益为 44,613.42 万元；2020 年 1-3 月实现营业收入 0 万元，净利润 0.64 万元。

（7）绿砦(江苏)建筑科技有限公司

绿砦(江苏)建筑科技有限公司成立于 2018 年 9 月 5 日，法定代表人为钱龙南，注册资本为 12,000.00 万元人民币，注册地址为常州市天宁区郑陆镇武澄工业园区，发行人持有其 50.67%的股权。公司主要业务范围：住宅工业化技术及产品的研发；装配式建筑材料的设计、生产及销售；建筑工程施工；混凝土预制件研发、设计、生产及销售；建筑材料的生产及销售；工程技术研究和实验；新材料技术开发；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年 12 月 31 日，绿砦(江苏)建筑科技有限公司资产总额为 19,719.16 万元，负债总额为 8,047.26 万元，所有者权益为 11,671.91 万元；2019 年净利润-328.09 万元。主要系子公司未有实质开展业务而仍需支出一定运营费用所致。

截至 2020 年 3 月 31 日，绿砦(江苏)建筑科技有限公司资产总额为 24,437.89 万元，负债总额为 12,827.40 万元，所有者权益为 11,610.48 万元；2020 年 1-3 月实现营业收入 0 万元，净利润-132.26 万元。主要系子公司未有实质开展业务而仍需支出一定运营费用所致。

（8）江苏舜宁投资建设有限公司

江苏舜宁投资建设有限公司成立于2016年10月21日，法定代表人为张寒，注册资本为120,000.00万元人民币，发行人持有其100.00%的股权。统一社会信用代码：91320402MA1MXHT692，注册地址：常州市天宁区竹林北路256号天宁科技促进中心八楼。公司主要业务范围：城镇建设的投资及经营管理；投资咨询；园林绿化工程、水利工程、市政工程、房屋建筑工程施工；土地管理；农业产业投资与管理；果树、苗木种植、销售；物业管理；房屋、场地租赁；建筑材料、金属材料、五金、交电、化工产品（除危险品）、日用百货销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2019年12月31日，常州江苏舜宁投资建设有限公司资产总额为733,507.84万元，负债总额为533,848.63万元，所有者权益为199,659.21万元；2019年实现营业收入717.26万元，净利润9,382.42万元。

截至2020年3月31日，江苏舜宁投资建设有限公司资产总额为700,560.42万元，负债总额为462,401.75万元，所有者权益为238,158.67万元；2020年1-3月实现营业收入53.73万元，净利润-674.23万元。净利润为负主要原因为公司主要承担管理职能，主营收入较少而管理费用较高所致。

2、发行人二、三级子公司情况简介

截至2020年3月末，发行人拥有纳入合并报表范围的二级子公司共17家、三级子公司5家，基本情况如下：

发行人二、三级子公司情况

单位：万元，%

序号	公司名称	成立时间	注册资本	持股比例	主营业务范围	是否并表
1	常州天儒建筑工程有限公司	2017/11/20	3,000.00	75.00	建筑工程、绿化工程	是
2	常州凤凰驿文化创意有限公司	2012/7/2	14,000.00	100.00	设计、广告、投资管理	是
3	常州品诚房地产经纪有限公司	2017/11/3	500.00	75.00	房产销售	是
4	常州运河南岸置业有限公司	2012/6/27	30,000.00	75.00	房地产开发与经营	是
5	安信颐和（常州）置业有限公司	2012/3/26	2,000.00	51.00	房地产开发与经营	是
6	常州中吴物业服务有限公	2014/5/5	50.00	100.00	物业管理	是

序号	公司名称	成立时间	注册资本	持股比例	主营业务范围	是否并表
	司					
7	常州市天宁区天隆教育培训中心有限公司	2018/12/29	500.00	100.00	亲子课程；少儿艺术培训	是
8	常州东吴信亿贸易有限公司	2010/4/26	30,000.00	100.00	贸易	是
9	常州市万昶建设发展有限公司	2015/12/17	500.00	100.00	城市项目建设	是
10	常州市天宁新农村建设有限公司	2012/3/15	10,000.00	100.00	建筑业	是
11	常州市舜溪旅游管理有限公司	2012/3/27	8,000.00	100.00	租赁和商务服务业	是
12	常州舜灵商贸有限公司	2017/9/12	50,000.00	100.00	批发和零售业	是
13	常州市焦溪古镇保护发展有限公司	2013/8/9	5,000.00	100.00	租赁和商务服务业	是
14	常州市天宁物业有限公司	1994/4/18	200.00	100.00	房地产业	是
15	常州舜恒基础工程有限公司	2018/2/9	2,000.00	100.00	土木工程建筑业	是
16	江苏舜联供应链管理有限公司	2017/12/6	2,000.00	70.00	商务服务业	是
17	江苏凯悦再生科技有限公司	2017/12/8	5,000.00	100.00	环境污染防治领域内的技术研发	是
18	安信颐和（常州）物业管理有限公司	2013/10/10	50.00	51.00	物业管理服务	是
19	常州君天文化产业发展有限公司	2015/7/8	500.00	100.00	商务服务业	是
20	常州武澄科技创业服务有限公司	2013/3/13	2,800.00	100.00	租赁和商务服务业	是
21	常州舜山塔陵园有限公司	1997/7/29	350.00	100.00	殡葬服务费	是
22	常州市天绿农业科技发展有限公司	2016/6/30	5,000.00	100.00	科学研究和技术服务	是

备注：

1、常州运河南岸置业有限公司、常州天儒建筑工程有限公司、常州品诚房地产经纪有限公司及常州凤凰驿文化创意有限公司为常州凤凰新城建设发展有限公司下属子公司。常州君天文化产业发展有限公司为常州运河南岸置业有限公司下属子公司。

2、常州中吴物业服务有限公司、常州东吴信亿贸易有限公司为常州市雕庄实业有限公司下属子公司。

3、常州凤凰驿文化创意有限公司实收资本中的 4000 万元为中国农发重点建设基金有限公司向常州凤凰驿文化创意有限公司的股权投资，用于专项项目建设，投资期满后进行股权回购。该投资实质为借款性质，在合并报表中列入长期应付款核算。

4、常州市天宁物业有限公司、常州市焦溪古镇保护发展有限公司、常州舜灵商贸有限公司、常州市舜

溪旅游管理有限公司、常州市天宁新农村建设有限公司、常州舜恒基础工程有限公司、江苏舜联供应链管理有限公司、江苏凯悦再生科技有限公司为江苏舜宁投资建设有限公司下属公司。常州市天绿农业科技发展有限公司为常州市舜溪旅游管理有限公司下属公司。常州武澄科技创业服务有限公司和常州舜山塔陵园有限公司为常州市天宁新农村建设有限公司子公司。

5、安信颐和（常州）置业有限公司、常州市天宁区天隆教育培训中心有限公司为常州天隆建设实业有限公司下属子公司。安信颐和（常州）物业管理有限公司为安信颐和（常州）置业有限公司下属子公司。

6、常州市万昶建设发展有限公司为江苏金溪投资有限公司下属子公司。

其中对发行人有重要影响的二三级子公司简介如下：

（1）常州东吴信亿贸易有限公司

常州东吴信亿贸易有限公司成立于 2010 年 4 月 26 日，法定代表人为钱龙南，注册资本为 30,000.00 万元人民币，发行人间接持有其 100.00% 的股权，注册地址：江苏省常州市天宁区雕庄街道朝阳花园 20 幢 4 号。公司主要业务范围：金属材料、针纺织品、纺织原料、服装及辅料、普通机械及配件、建筑材料、装饰材料、橡塑制品、五金、交电、百货、煤炭、农副产品、化工原料及产品（危化品除外）的销售；金银饰品及制品的加工、销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。

截至 2019 年 12 月 31 日，常州东吴信亿贸易有限公司资产总额为 338,384.10 万元，负债总额为 308,981.44 万元，所有者权益为 29,402.66 万元；2019 年实现营业收入 105,658.36 万元，净利润 84.37 万元。

（2）常州运河南岸置业有限公司

常州运河南岸置业有限公司成立于 2012 年 6 月 27 日，法定代表人为钱锦，注册资本为 30,000.00 万元人民币，发行人间接持有其 75.00% 的股权，注册地址：江苏省常州市天宁区中吴大道 700 号。公司主要业务范围：房地产开发与经营；房地产销售；物业管理；对房地产业的投资；代收托管范围内房屋的水电费。

截至 2019 年 12 月 31 日，常州运河南岸置业有限公司资产总额为 358,179.98 万元，负债总额为 348,846.28 万元，所有者权益为 9,333.70 万元；2019 年实现营业收入 54,042.12 万元，净利润 804.49 万元。

截至 2020 年 3 月 31 日，常州运河南岸置业有限公司资产总额为 313,160.80

万元，负债总额为 310,193.26 万元，所有者权益为 2,967.54 万元；2020 年 1-3 月实现营业收入 3,629.86 万元，净利润 435.86 万元。

(3) 常州天儒建筑工程有限公司

常州天儒建筑工程有限公司成立于 2017 年 11 月 20 日，法定代表人为钱龙南，注册资本为 3,000.00 万元人民币，发行人间接持有 75.00% 的股权，注册地址：常州市天宁区中吴大道 700 号。公司主要业务范围：房屋建筑工程、园林绿化工程、室内外装饰工程、防水工程施工；土石方工程、市政工程、钢结构工程、消防设施工程的设计、施工。

截至 2019 年 12 月 31 日，常州天儒建筑工程有限公司资产总额为 4,327.86 万元，负债总额为 1,818.96 万元，所有者权益为 2,508.91 万元；2019 年实现营业收入 2,573.34 万元，净利润-333.67 万元。净利润为负主要系该公司业务刚刚起步尚未形成盈利所致。

截至 2020 年 3 月 31 日，常州天儒建筑工程有限公司资产总额为 7,340.23 万元，负债总额为 3,366.34 万元，所有者权益为 3,973.89 万元；2020 年 1-3 月实现营业收入 1,619.44 万元，净利润 1,464.99 万元。

(4) 常州凤凰驿文化创意有限公司

常州凤凰驿文化创意有限公司成立于 2012 年 7 月 2 日，法定代表人为于妍，工商调档信息显示注册资本为 14,000.00 万元人民币，发行人间接持有其 53.57% 的股权，注册地址：江苏省常州市天宁区中吴大道 700 号。公司主要业务范围：设计、制作、代理、发布广告业务；营销策划、企业策划、设计；经济贸易咨询；投资咨询；市场调查；房地产开发与经营；市政工程、绿化工程施工；物业管理；对房地产业的投资；代收托管范围内房屋的水电费。

截至 2019 年 12 月 31 日，常州凤凰驿文化创意有限公司资产总额为 17,841.69 万元，负债总额为 12,097.44 万元，所有者权益为 5,744.25 万元；2019 年实现营业收入 0 万元，净利润-81.29 万元。主要是由于公司未开展业务，但仍要承担一定的费用支出所致。

(5) 常州中吴物业服务有限公司

常州中吴物业服务有限公司成立于 2014 年 5 月 5 日,法定代表人为钱龙南,注册资本为 50.00 万元人民币,发行人间接持有其 100.00%的股权,注册地址:江苏省常州市天宁区中吴大道 700 号。公司主要业务范围:物业管理服务;保洁服务;园林绿化工程、安防工程施工;房产中介服务;家政服务;建筑装潢工程设计、施工;停车场管理服务;接受他人委托对房屋进行租赁管理;代收托管范围内房屋的水电费;金属材料、五金、交电、焦炭、生铁、普通机械、车辆配件、百货、办公用品、劳保用品的销售,花木租售。

截至 2019 年 12 月 31 日,常州中吴物业服务有限公司资产总额为 116.93 万元,负债总额为 3.35 万元,所有者权益为 113.59 万元;2019 年实现营业收入 34.26 万元,净利润 7.23 万元。

截至 2020 年 3 月 31 日,常州中吴物业服务有限公司资产总额为 105.08 万元,负债总额为 3.35 万元,所有者权益为 101.73 万元;2020 年 1-3 月实现营业收入 0.00 万元,净利润-4.94 万元。主要是由于公司未开展业务,但仍要承担一定的费用支出所致。

(6) 常州品诚房地产经纪有限公司

常州品诚房地产经纪有限公司成立于 2017 年 11 月 3 日,法定代表人为于妍,注册资本为 500.00 万元人民币,发行人间接持有其 75.00%的股权,注册地址:江苏省常州市天宁区中吴大道 700 号。公司主要业务范围:房地产中介服务;房地产销售代理;企业营销策划;物业管理服务。

截至 2019 年 12 月 31 日,常州品诚房地产经纪有限公司资产总额为 2,994.14 万元,负债总额为 2,501.00 万元,所有者权益为 493.14 万元;2019 年实现净利润 4.24 万元。

(7) 常州市天宁区天隆教育培训中心有限公司

常州市天宁区天隆教育培训中心有限公司成立于 2018 年 12 月 29 日,法定代表人为于妍,注册资本为 500.00 万元人民币,发行人间接持有其 100.00%的股权,注册地址:常州市天宁区武青路 88 号。公司主要业务范围:亲子课程;少儿艺术培训;利用自有资金对教育项目进行投资(不得从事金融类金融业务,依法需

取得许可和备案的除外)；企业管理咨询；商务信息咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2019 年 12 月 31 日,常州市天宁区天隆教育培训中心有限公司资产总额为 526.42 万元,负债总额为 12.39 万元,所有者权益为 514.03 万元;2019 年度实现营业收入 742.97 万元,净利润 13.97 万元。

(8) 常州市天宁新农村建设有限公司

常州市天宁新农村建设有限公司成立于 2012 年 3 月 15 日,法定代表人为姚元纲,注册资本为 10,000.00 万元人民币,发行人间接持有其 100.00%的股权,注册地址:天宁区郑陆镇迎宾路 12 号。公司主要业务范围:市政工程、水利工程、园林绿化、下水道管网、房屋建筑工程施工;房地产开发建设;土地整理;物业管理及服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2019 年 12 月 31 日,常州市天宁新农村建设有限公司资产总额为 346,565.93 万元,负债总额为 213,055.69 万元,所有者权益为 133,510.24 万元;2019 年实现营业收入 6,235.22 万元,净利润 786.30 万元。

截至 2020 年 3 月 31 日,常州市天宁新农村建设有限公司资产总额为 353,454.76 万元,负债总额为 215,920.26 万元,所有者权益为 137,534.51 万元;2020 年 1-3 月实现营业收入 0 万元,净利润-357.08 万元。

(9) 常州市舜溪旅游管理有限公司

常州市舜溪旅游管理有限公司成立于 2012 年 3 月 27 日,法定代表人为姚元纲,注册资本为 8,000.00 万元人民币,发行人间接持有其 100.00%的股权,注册地址:天宁区郑陆镇迎宾路 12 号。公司主要业务范围:旅游项目开发、投资及管理;农业产业的投资;果树种植与销售;水果销售;旅游管理服务;旅游信息咨询;旅游产品开发,房屋建筑,物业管理,房屋、场地、柜台的出租;水利工程、市政工程、园林绿化工程施工。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2019 年 12 月 31 日,常州市舜溪旅游管理有限公司资产总额为 69,658.32 万元,负债总额为 52,690.27 万元,所有者权益为 16,968.05 万元;2019 年实现营业收入 0 万元,净利润-1,244.39 万元。

截至 2020 年 3 月 31 日,常州市舜溪旅游管理有限公司资产总额为 78,811.02 万元,负债总额为 55,257.54 万元,所有者权益为 23,553.49 万元;2020 年 1-3 月实现营业收入 0 元,净利润-33.66 万元。该公司所承接项目尚未完工,暂未确认收入,净利润为负为公司产生的费用所致。

(10) 常州舜灵商贸有限公司

常州舜灵商贸有限公司成立于 2017 年 09 月 12 日,法定代表人为张寒,注册资本为 50,000.00 万元人民币,发行人间接持有其 100.00%的股权,注册地址:常州市天宁区竹林北路 256 号。公司主要业务范围:煤炭、焦炭、矿石、建筑材料、装饰材料、金属材料、水暖器材、电梯设备、消防设备、安防监控系统设备、制冷设备、管道设备、机械设备、汽车及零配件、化工产品(危险化学品按《危险化学品经营许可证》核定范围为准)、食品(以《食品经营许可证》核定范围为准)、针纺织品、服装、鞋帽、日用百货的销售;广播视频会议系统、电教设备的销售及安装;自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2019 年 12 月 31 日,常州舜灵商贸有限公司资产总额为 115,215.80 万元,负债总额为 82,782.65 万元,所有者权益为 32,433.15 万元;2019 年实现营业收入 156,538.31 万元,净利润-116.54 万元。

截至 2020 年 3 月 31 日,常州舜灵商贸有限公司资产总额为 141,090.88 万元,负债总额为 108,436.78 万元,所有者权益为 32,654.10 万元;2020 年 1-3 月实现营业收入 54,228.90 万元,净利润-190.87 万元。净利润为负主要系贸易业务毛利率较低,且当期财务费用较大所致。

(11) 常州市焦溪古镇保护发展有限公司

常州市焦溪古镇保护发展有限公司成立于 2013 年 08 月 09 日,法定代表人为张寒,注册资本为 5,000.00 万元人民币,发行人间接持有其 100.00%的股权,注册地址:常州市天宁区郑陆镇焦溪村委西河头 12 号。公司主要业务范围:古镇的保护、开发、利用;旅游项目的建设、经营与管理;危旧房改造工程、室内装饰工程、园林绿化工程的设计、施工;停车场管理服务;果树、苗木、花卉的种植、

销售;食用农产品的销售;票务代理;工艺美术品设计、销售;企业营销策划;企业形象宣传策划;展览展示服务;会务服务;文化艺术交流活动组织、策划;水上旅游项目开发与管理(不含高危体育项目);物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2019 年 12 月 31 日,常州市焦溪古镇保护发展有限公司资产总额为 5,164.15 万元,负债总额为 253.74 万元,所有者权益为 4,910.41 万元;2019 年实现营业收入 0 万元,净利润-28.98 万元。

截至 2020 年 3 月 31 日,常州市焦溪古镇保护发展有限公司资产总额为 5,158.10 万元,负债总额为 251.88 万元,所有者权益为 4,906.22 万元;2020 年 1-3 月实现营业收入 0 万元,净利润-5.43 万元。该公司主要负责焦溪古镇保护和利用工程,该项目处于启动阶段,尚未产生收益。

(12) 常州市天宁物业有限公司

常州市天宁物业有限公司成立于 1994 年 04 月 18 日,法定代表人为姚元纲,注册资本为 200.00 万元人民币,发行人间接持有其 100.00%的股权,注册地址:常州市天宁区竹林北路 256 号天宁科技促进中心 866-1 室。公司主要业务范围:房屋翻建、维修;物业管理;房地产租赁;保洁服务;城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2019 年 12 月 31 日,常州市天宁物业有限公司资产总额为 508.45 万元,负债总额为 321.31 万元,所有者权益为 187.14 万元;2019 年实现营业收入 0 万元,净利润 17.04 万元。

(13) 常州舜恒基础工程有限公司

常州舜恒基础工程有限公司成立于 2018 年 02 月 09 日,法定代表人为许森俊,注册资本为 2,000.00 万元人民币,发行人间接持有其 100.00%的股权,注册地址:常州市天宁区竹林北路 256 号。公司主要业务范围:基础工程、水利水电工程施工;土石方工程、园林景观绿化工程的设计、施工;土石方的运输(限《道路运输经营许可证》核定范围);新型环保建筑材料生产与销售;房屋和构筑物拆除。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2019 年 12 月 31 日,常州舜恒基础工程有限公司资产总额为 798.92 万元,负债总额为 601.15 万元,所有者权益为 197.78 万元;2019 年实现营业收入 99.55 万元,净利润 98.08 万元。

(14) 江苏舜联供应链管理有限公司

江苏舜联供应链管理有限公司成立于 2017 年 12 月 06 日,法定代表人为张寒,注册资本为 2,000.00 万元人民币,发行人间接持有其 100.00%的股权,注册地址:常州市天宁区竹林北路 256 号天宁科技促进中心七楼。公司主要业务范围:供应链管理及信息咨询;道路货运经营(限《道路运输经营许可证》核定范围);铁路货物运输(限《铁路运输许可证》核定范围);物流业务流程管理服务;物流信息咨询;仓储(除危化品)、仓库租赁、装卸搬运服务;国际货运代理;物流公共信息平台建设;金属材料、有色金属及制品、矿产品、粮食、食品(限《食品经营许可证》核定范围)、初级农产品、畜产品、种子(凭许可证经营)、建材、普通机械设备及配件、五金交电、管道配件、机电产品、棉籽、棉粕、棉籽壳、橡胶制品、家用电器、电脑配件及软件、仪器仪表、日用百货、文化用品、体育器材、纺织原料、针纺织品、消防器材、不锈钢制品、煤炭、焦炭、化肥、皮革制品、汽车配件、水泥、沥青、炭黑、饲料、棉花、塑料原料及制品(除危险品)的销售;普通机械的维修服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2019 年 12 月 31 日,江苏舜联供应链管理有限公司资产总额为 5,983.45 万元,负债总额为 4,499.69 万元,所有者权益为 1,483.76 万元;2019 年实现营业收入 12,830.46 万元,净利润-389.33 万元。

(15) 常州武澄科技创业服务有限公司

常州武澄科技创业服务有限公司成立于 2013 年 03 月 13 日,法定代表人为潘燕平,注册资本为 2,800.00 万元人民币,发行人间接持有其 100.00%的股权,注册地址:天宁区郑陆镇武澄工业园区。公司主要业务范围:为创业企业提供办公、研发、实验、生产经营场地和厂房的租赁;提供企业管理、培训、市场开拓咨询服务;提供实验室、会议室、公共设施服务;实业投资服务;企业孵化服务;金属材料、建筑材料、装饰装潢材料、交通器材、机械设备及配件、五金产品销售;花卉、苗木的种植,销售;绿化养护。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展

经营活动)。

截至 2019 年 12 月 31 日,常州武澄科技创业服务有限公司资产总额为 15,988.03 万元,负债总额为 21,924.48 万元,所有者权益为-5,936.44 万元;2019 年实现营业收入 338.34 万元,净利润-2,099.14 万元。

(16) 常州舜山塔陵园有限公司

常州舜山塔陵园有限公司成立于 1997 年 07 月 29 日,法定代表人为汪卫峰,注册资本为 350.00 万元人民币,发行人间接持有其 100.00%的股权,注册地址:天宁区郑陆镇查家村。公司主要业务范围:骨灰存放服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2019 年 12 月 31 日,常州舜山塔陵园有限公司资产总额为 2,446.42 万元,负债总额为 1,458.64 万元,所有者权益为 987.78 万元;2019 年实现营业收入 1,269.00 万元,净利润 559.44 万元。

(17) 常州市天绿农业科技发展有限公司

常州市天绿农业科技发展有限公司成立于 2016 年 06 月 30 日,法定代表人为姚元纲,注册资本为 5,000.00 万元人民币,发行人间接持有其 100.00%的股权,注册地址:常州市天宁区郑陆镇舜杰路 3 号。公司主要业务范围:农作物产品研发;蔬菜、树苗种植;农业休闲观光、垂钓服务;园林绿化工程、水利工程、市政工程、房屋建筑工程施工;土地整理;金属材料、建筑材料、化工原料及化工产品(除危险品)、纺织原料及产品、机械设备及零部件、五金件、日用百货、家用电器、旅游用品、苗木、果品的销售;拓展活动服务(除旅游业务);食品销售(限《食品经营许可证》核定范围);演出经纪;策划、举办庆典活动;报刊、音像制品的零售;动漫形象及相关衍生产品的设计、研发、制作、销售;影视(非电视剧)投资、制作、放映;摄影服务;设计、制作、代理发布国内各类广告业务;企业管理服务;展览展示服务;游乐设备的安装、维修、保养。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2019 年 12 月 31 日,常州市天绿农业科技发展有限公司资产总额为 31,089.24 万元,负债总额为 26,792.45 万元,所有者权益为 4,296.79 万元;2019

年实现营业收入 0 万元，净利润-140.13 万元。

(18) 江苏凯悦再生科技有限公司

江苏凯悦再生科技有限公司成立于 2017 年 12 月 8 日，法定代表人为胡志新，注册资本为 5,000.00 万元人民币，发行人间接持有其 100.00%的股权，注册地址：天宁区郑陆镇武澄工业园区。公司主要业务范围：环境污染防治领域内的技术研发、技术咨询、技术转让、技术服务；环境污染防治工程的设计、施工；工业危险废弃物综合利用及处理；塑料制品(除医用塑料)的加工、销售；水处理药剂(除危险化学品)、金属表面处理剂(除危险化学品)的销售；废旧蓄电池回收；道路普通货物运输(以《道路运输经营许可证》核定范围为准)；货物或技术进出口(国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2019 年 12 月 31 日，江苏凯悦再生科技有限公司资产总额为 504.25 万元，负债总额为 18.05 万元，所有者权益为 486.20 万元；2020 年 1-3 月实现营业收入 0 万元，净利润 36.64 万元。

(19) 安信颐和（常州）物业管理有限公司

安信颐和（常州）物业管理有限公司成立于 2013 年 10 月 10 日，法定代表人为韩怀军，注册资本为 50.00 万元人民币，发行人间接持有其 51.00%的股权，注册地址：常州市天宁区东城明居 1-1001 号。公司主要业务范围：物业管理服务；房产中介服务；提供老年非医疗性家庭康复护理、生活照料服务；日用百货销售；保洁服务；绿化养护服务；家政服务；管道疏通服务；停车场管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，安信颐和（常州）物业管理有限公司资产总额为 58.48 万元，负债总额为 217.47 万元，所有者权益为-159.00 万元；2019 年度实现营业收入 148.17 万元，净利润-103.12 万元。

(20) 安信颐和（常州）置业有限公司

安信颐和（常州）置业有限公司成立于 2012 年 03 月 16 日，法定代表人为巢书盛，注册资本为 2,000.00 万元人民币，发行人间接持有其 51.00%的股权，

注册地址：常州市常州市东城明居 2-2002 号。公司主要业务范围：房地产销售；物业管理；自有物业租赁；信息咨询；提供老年非医疗性康复、护理、生活照料服务；提供日用百货销售；房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，安信颐和(常州)置业有限公司资产总额为 30,719.30 万元，负债总额为 26,151.30 万元，所有者权益为 4,568.00 万元；2019 年度实现营业收入 3,130.78 万元，净利润-1,099.68 万元。

(21) 常州市万昶建设发展有限公司

常州市万昶建设发展有限公司成立于 2009 年 12 月 08 日，法定代表人为刘阳明，注册资本为 500.00 万元人民币，发行人间接持有其 100.00%的股权，注册地址：常州市天宁区雕庄街道朝阳花园 20 幢 1 号。公司主要业务范围：城市项目建设、投资及经营管理，投资咨询（证券、期货投资咨询除外），金属材料、五金、交电、建筑装饰材料、化工原料及产品（除危险化学品）的销售，自有房屋租赁，绿化养护，科技中介服务，自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年 12 月 31 日，常州市万昶建设发展有限公司资产总额为 78,910.38 万元，负债总额为 80,703.80 万元，所有者权益为-1,793.42 万元；2019 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润-645.19 万元。

(22) 常州君天文化产业发展有限公司

常州君天文化产业发展有限公司成立于 2015 年 07 月 08 日，法定代表人为钱锦，注册资本为 500.00 万元人民币，发行人间接持有其 100.00%的股权，注册地址：常州市天宁区河海东路 9 号。公司主要业务范围：文化产业投资，实业投资，文化艺术交流活动策划，公关活动组织、策划，舞台设计、布置，展览展示服务，动漫设计，计算机网络技术服务，设计、制作、代理、发布国内各类广告业务，多媒体、动漫游戏软件开发，大型庆典活动组织、策划服务，展览展示服务，摄影服务，工艺品、珠宝首饰的销售，知识产权咨询服务，商标代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）发行人参股公司情况

截至2020年3月末，发行人参股公司共13家。其中，常州东南经济开发有限公司、天宁创新投资基金合伙企业（有限合伙）、常州老三投资担保有限公司、常州高创科技小额贷款有限公司、常州东方恒远热能有限公司、江苏摩登汽车有限公司由发行人本部直接持股，基本情况如下：

发行人参股公司情况

单位：万元，%

序号	企业名称	成立时间	持股比例	注册资本	投资金额	性质
1	常州东南经济开发有限公司	1992-10-30	48.78	20,500.00	10,000.00	一级参股公司
2	常州市天宁创新投资基金合伙企业（有限合伙）	2019-08-27	40.00	160,000.00	64,000.00	一级参股公司
3	常州老三投资担保有限公司	2008-12-31	20.00	10,000.00	2,000.00	一级参股公司
4	常州高创科技小额贷款有限公司	2014-12-26	6.67	30,000.00	2,001.00	一级参股公司
5	常州东方恒远热能有限公司	2017-12-29	10.00	10,000.00	1,000.00	一级参股公司
6	江苏摩登汽车有限公司	2018-12-16	10.00	10,000.00	1,000.00	一级参股公司
7	常州市东南热电有限公司	2017-12-29	37.00	12,000.00	4,440.00	二级参股公司
8	常州中交建设发展有限公司	2016-09-29	20.00	187,500.00	37,500.00	二级参股公司
9	江苏舜通环境技术服务有限公司	2018-11-07	42.00	1,000.00	420.00	二级参股公司
10	常州凤凰新城棚改投资中心	2017-03-20	28.53	70,100.00	20,000.00	二级参股公司
11	常州凤凰联康环境建设有限公司	2017-02-10	2.63	71,996.30	1,896.30	二级参股公司
12	常州古运河水上旅游有限公司	2008-12-17	10.00	300.00	30.00	二级参股公司
13	江苏环宇集装箱娱乐小镇有限公司	2015-12-25	49.00	10,200.00	4,998.00	三级参股公司

备注：

1、公司未实际参与常州老三投资担保有新公司、常州凤凰新城棚改投资中心财务活动和经营政策制定，也并未向上述两家单位提供下关键技术资料或发生重要交易，不具有重大影响。

其中对发行人有重要影响的参股公司简介如下：

(1) 常州东南经济开发有限公司

常州东南经济开发有限公司成立于 1992 年 10 月 30 日，法定代表人为刘阳明，注册资本为 20,500 万元人民币，注册地址为常州市天宁区中吴大道 700 号，发行人持有其 48.78% 的股权。公司主要业务范围：房地产开发,对东南经济开发区的开发、经营提供综合服务，房产租赁，城市建设项目的投资及经营管理，投资咨询(证券、期货投资咨询除外)，资产经营管理，金属材料、五金、交电、建筑装饰材料的销售。

截至 2019 年 12 月 31 日，常州东南经济开发有限公司资产总额为 1,066,719.28 万元，负债总额为 1,037,280.85 万元，所有者权益为 29,438.43 万元；2019 年实现营业收入 224,155.25 万元，净利润 14,686.58 万元。

(2) 常州老三投资担保有限公司

常州老三投资担保有限公司成立于 2008 年 12 月 31 日，法定代表人为姚幼卿，注册地址为常州市凤凰路 8 号，注册资本为 10,000 万元人民币，发行人持有其 20.00% 的股权。公司主要业务范围：融资性担保业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保。其他业务：诉讼保全担保，投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务；以自有资金进行投资。

截至 2019 年 12 月 31 日，常州老三投资担保有限公司资产总额为 11,600.63 万元，负债总额为 64.01 万元，所有者权益为 11,536.62 万元；2019 年净利润 206.17 万元。

(3) 常州市高创科技小额贷款有限公司

常州市高创科技小额贷款有限公司成立于 2014 年 12 月 26 日，法定代表人为周丹烽，注册资本为 30,000 万元人民币，注册地址为常州市新北区龙锦路 1259-2 号 1211 室，发行人持有其 6.66% 的股权。公司主要业务范围：面向科技型中小微企业发放贷款、创业投资、提供融资性担保、开展金融机构业务代理以及经过监管部门批准的其他业务。

截至 2019 年 12 月 31 日，常州市高创科技小额贷款有限公司资产总额为

67,753.07 万元，负债总额为 31,818.12 万元，所有者权益为 35,934.95 元；2019 年实现营业收入 4,575.78 万元，净利润 3,208.11 万元。

(4) 常州市东南热电有限公司

常州市东南热电有限公司成立于 2001 年 2 月 13 日，法定代表人为赵年根，注册资本为 12,000 万元人民币，注册地址为天宁区雕庄街道劳动东路 366 号，发行人间接持有其 37.00% 的股权。公司主要业务范围：电生产和供应；污泥焚烧处置；热、蒸汽、蒸馏水(以上仅限工业用)、粉煤灰、煤渣生产和供应,金属材料、发电机组配件、锅炉配件、五金、交电的销售；热电联供项目的技术咨询、服务；热力及电气设备的维护。

截至 2019 年 12 月 31 日，常州东南热电有限公司资产总额为 17,790.70 万元，负债总额为 1,889.83 万元，所有者权益为 15,900.87 万元；2019 年实现营业收入 14,088.31 万元，净利润 2,046.77 万元。

(5) 常州凤凰联康环境建设有限公司

常州凤凰联康环境建设有限公司成立于 2017 年 2 月 10 日，法定代表人为钱锦，注册资本为 71,996.3 万元人民币，注册地址为常州市天宁区中吴大道 700 号，发行人间接持有其 23.46% 的股权。公司主要业务范围：环境建设工程、园林绿化工程、市政工程、土石方工程的施工；城市建设项目投资与经营管理；自有房屋租赁；绿化养护；科技中介服务；金属材料、五金、交电、建筑材料、装饰材料的销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。

截至 2019 年 12 月 31 日，常州凤凰联康环境建设有限公司资产总额为 72,469.47 万元，负债总额为 500.00 万元，所有者权益为 71,969.47 元；2019 年净利润 0.1 万元。

四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

(一) 发行人董事、监事、高级管理人员简历

发行人对董事、监事及高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律、法

规及公司章程的要求。截至本募集说明书摘要出具之日，公司董事会成员有 5 名，监事会成员 5 名，高级管理人员 2 名。经核查，上述董事、监事及高管人员均无海外永久居留权，均无公务员兼职。发行人的董事、监事及高管人员的设置符合《公司法》、《中华人民共和国公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》以及公司章程的规定。详细介绍如下：

1、董事

发行人董事会由 5 名董事组成，设董事长 1 名：

发行人董事一览表

序号	姓名	性别	出生年份	职务	任职期限
1	余苏阳	男	1978 年	董事长	2020.06-2022.08
2	郭美萍	女	1982 年	董事、总经理	2020.06-2022.08
3	蒋峰	男	1976 年	董事、副总经理	2019.08-2022.08
4	卢冬平	男	1978 年	董事、总经理助理 兼计划融资部经理	2020.06-2022.08
5	钱龙南	男	1976 年	职工董事、总经理 助理兼工程建设部 经理	2019.08-2022.08

余苏阳，男，1978 年 7 月出生，江苏宜兴人，汉族，中共党员，大学本科学历；历任常州市天宁区纪委监委办公室科员、区城建局城管科科长、区建设局裁决科副科长、区建设局动迁科科长、区建设局副局长、天宁区青龙街道办事处副主任、区房管局副局长、局长、常州天宁建设发展集团有限公司总经理；现任常州天宁建设发展集团有限公司董事长、法人代表。

郭美萍，女，1982 年 4 月出生，江苏宜兴人，汉族，大学本科学历，民盟人士；历任常州市天宁区雕庄街道办事处经济发展科科长、建设科科长，天宁区雕庄街道建设科副科长，天宁区雕庄街道建设科科长兼常州凤凰新城建设发展有限公司综合开发部副经理，常州天宁建设发展集团有限公司经营发展部经理，常州天宁建设发展集团有限公司副总经理。现任常州天宁建设发展集团有限公司董事、总经理。

蒋峰，男，1976 年 10 月出生，江苏常州人，汉族，中共党员，大学专科学历，中级会计师；历任常州市雕庄街道财政所副所长，常州新环污泥处理有限公

司总经理，常州凤凰新城建设发展有限公司财务部副经理，现任常州天宁建设发展集团有限公司董事、副总经理。

卢冬平，男，1978年11月出生，江苏南通人，汉族，中共党员，大学本科学历；历任东华纺织集团出纳、出口退税员，东华纺织集团有限公司财务部副经理、经理、财务总监、副总，常州弘辉控股集团有限公司投融资部经理、总经理助理，现任常州天宁建设发展集团有限公司董事、总经理助理兼计划融资部经理。

钱龙南，男，1976年12月出生，江苏常州人，汉族，大学专科学历；曾任职于常州南开房地产发展有限公司，江苏天顺置业有限公司；现任常州天宁建设发展集团有限公司董事、总经理助理兼工程建设部经理。

2、监事

发行人监事会由5名监事组成，设监事会主席1名：

发行人监事一览表

序号	姓名	性别	出生年份	职务	任职期限
1	石建刚	男	1966年	监事会主席	2019.08-2022.08
2	冯利杰	男	1977年	监事	2019.08-2022.08
3	钱锦	男	1982年	监事	2019.08-2022.08
4	史春捷	女	1978年	职工监事	2019.08-2022.08
5	许菲	女	1981年	职工监事	2019.08-2022.08

石建刚，男，1966年8月出生，江苏常州人，汉族，大专学历；曾任职于常州市金狮集团工贸有限公司基建科、常州市兴旺彩钢工程有限公司、常州市广信纺织染整有限公司、常州凤凰新城建设发展有限公司工程建设部经理；现任常州东南工业废水处理厂有限公司总经理，常州天宁建设发展集团有限公司监事会主席。

冯利杰，男，1977年11月出生，江苏常州人，汉族，大专学历，曾任职于常州市天宁区雕庄街道办事处科员、副科长；现任常州天宁建设发展集团有限公司工程建设部副经理，兼任常州天宁建设发展集团有限公司监事。

钱锦，男，1982年11月出生，江苏常州人，汉族，大学专科学历，曾任职

常州天宁区雕庄街道、常州天宁区雕庄街道团结村委、常州天宁建设发展集团有限公司经营发展部副经理、经理，现任常州天宁建设发展集团有限公司投资贸易经营部经理，兼任常州天宁建设发展集团有限公司监事。

史春捷，男，1978年4月出生，江苏仪征人，汉族，本科学历；曾任职于江苏时代建筑设计职业有限公司、上海交大安地设计院、江苏方圆集团、协信集团、江苏常发集团、常州凤凰新城建设发展有限公司、常州天宁建设发展集团有限公司工程建设部副经理，现任常州天宁建设发展集团有限公司发展策划部经理，兼任常州天宁建设发展集团有限公司监事。

许菲，女，1981年1月出生，江苏常州人，汉族，大学专科学历，曾任职于常州市雕庄街道雕庄村委结报员，雕庄街道建设科，现任常州天宁建设发展集团有限公司法务监督部经理，兼任常州天宁建设发展集团有限公司监事。

3、高级管理人员

发行人现有高级管理人员2名：

发行人高级管理人员一览表

序号	姓名	性别	出生年份	职务	任职期限
1	郭美萍	女	1982年	董事、总经理	2020.06开始任职， 暂无结束日期
2	蒋峰	男	1976年	董事、副总经理	2017.07开始任职， 暂无结束日期

郭美萍女士：公司总经理，具体情况参见董事简历。

蒋峰先生：公司副总经理，具体情况参见董事简历。

（二）持有发行人股权及债券情况

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人董事、监事和高级管理人员均不持有发行人股权及债券。

五、发行人业务情况

（一）发行人主营业务构成

公司成立于 2008 年 12 月，是常州市人民政府出资设立的国有独资公司。公司是常州市人民政府确定的市场化运营的城市基础设施建设及国有资产经营管理的国有独资企业，经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设及保障性住房开发与建设等多个方面。经营范围包括：城市建设项目的投资及经营管理，投资咨询，资产经营管理；金属材料、五金、交电、建筑装饰材料的销售；自有房屋租赁，绿化养护，科技中介服务。各类工程建设活动；住宅室内装饰装修；水环境污染防治服务；土壤污染治理与修复服务；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

公司的业务区域主要为常州市天宁区，主营业务包括五大板块：一是商品销售业务；二是普通商品住宅房销售业务；三是安置房销售业务；四是污水处理业务；五是物业服务。2019 年，公司新增了三项主营业务，分别是建设工程业务、塔位及墓地销售业务、以及运费业务。除此之外，公司还负责常州市天宁区土地一级开发、基础设施建设业务。公司最近三年及一期营业收入构成如下：

报告期内发行人营业收入、营业成本构成情况

单位：万元，%

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	75,006.18	237,106.21	195,278.76	129,691.61
营业成本	74,044.21	230,487.11	181,202.65	122,427.68
营业毛利	961.97	6,619.10	14,076.11	7,263.93
毛利率	1.28	2.79	7.21	5.60

报告期内发行人营业收入构成情况

单位：万元，%

营业收入	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品销售业务	69,821.25	93.09	156,632.50	66.06	120,775.77	61.85	82,847.62	63.88
普通商品住宅房销售业务	3,630.35	4.84	57,143.15	24.10	49,571.12	25.38	36,189.03	27.90
安置房销售业务	-	-	-	-	18,220.12	9.33	3,119.81	2.41

务								
污水处理业务	362.63	0.48	2,488.88	1.05	3,091.34	1.58	3,256.14	2.51
物业费收入	92.80	0.12	182.30	0.08	134.19	0.07	173.76	0.13
其他收入	1,099.16	1.47	20,659.38	8.71	3,486.22	1.79	4,105.25	3.17
合计	75,006.18	100.00	237,106.21	100.00	195,278.76	100.00	129,691.61	100.00

报告期内发行人营业成本构成情况

单位：万元，%

营业成本	2020年1-3月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品销售业务	69,740.92	94.19	156,184.41	67.76	120,471.60	66.48	82,509.09	67.39
普通商品住宅房销售业务	3,077.51	4.16	50,580.21	21.94	37,800.53	20.86	29,544.84	24.13
安置房销售业务	-	-	-	-	16,248.47	8.97	2,854.64	2.33
污水处理业务	247.06	0.33	2,522.45	1.09	3,046.02	1.68	2,995.48	2.45
物业费收入	80.86	0.11	229.33	0.10	263.02	0.15	141.72	0.12
其他收入	897.86	1.21	20,970.70	9.10	3,373.00	1.86	4,381.91	3.58
合计	74,044.21	100.00	230,487.11	100.00	181,202.64	100.00	122,427.68	100.00

报告期内发行人毛利润情况

单位：万元，%

项目	2020年1-3月		2019年度		2018年度		2017年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
商品销售业务	80.33	8.35	448.09	6.77	304.17	2.16	338.53	4.66
普通商品住宅房销售业务	552.84	57.47	6,562.94	99.15	11,770.59	83.62	6,644.19	91.47
安置房销	-	-	-	-	1,971.65	14.01	265.17	3.65

售业务								
污水处理业务	115.57	12.01	-33.57	-0.51	45.32	0.32	260.66	3.59
物业费收入	11.94	1.24	-47.03	-0.71	-128.83	-0.92	32.04	0.44
其他收入	201.30	20.93	-311.32	-4.70	113.22	0.80	-276.66	-3.81
合计	961.97	100.00	6,619.10	100.00	14,076.12	100.00	7,263.93	100.00

报告期内发行人毛利率构成情况

单位：%

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
商品销售业务	0.12	0.29	0.25	0.41
普通商品住宅房销售业务	15.23	11.49	23.74	18.36
安置房销售业务	-	-	10.82	8.50
污水处理业务	31.87	-1.35	1.47	8.01
物业费收入	12.87	-25.80	-96.01	18.44
其他收入	18.31	-1.51	3.25	-6.74
合计	1.28	2.79	7.21	5.60

注：表格中某项具体业务板块的营业收入、营业成本、毛利润的占比，均为该业务与营业收入、营业成本、营业毛利润之比。

1、公司报告期内营业收入情况分析

2017-2019年及2020年1-3月，公司实现营业收入分别为129,691.61万元、195,278.76万元、237,106.21万元和75,006.18万元。2017-2019年及2020年1-3月，公司商品销售业务实现收入分别为82,847.62万元、120,775.77万元、156,632.50万元和69,821.25万元。在同期营业收入中的占比分别为63.88%、61.85%、66.06%和93.09%。2017年公司商品销售业务规模继续扩大，新增了铝锭贸易业务，实现营业收入82,847.62万元。2019年发行人并入舜宁公司，舜宁公司下属子公司常州舜灵贸易有限公司从事贸易业务，从而导致2019年贸易收入增长较快。2017-2019年及2020年1-3月，公司实现普通商品住宅房销售业务36,189.03万元、49,571.12万元、57,143.15万元和3,630.35万元，在同期营业收入中的占比分别为27.90%、25.38%、24.10%和4.84%。

2017-2019年及2020年1-3月，公司实现安置房销售业务收入3,119.81万

元、18,220.12 万元、0 元和 0 元，在同期营业收入中的占比分别为 2.41%、9.33%、0%和 0%。2016 年、2017 年销售收入较少主要系受安置进程影响，未有大规模销售，收入较少。随着 2018 年发行人新的安置房项目采菱公寓竣工销售，安置房销售收入大幅增长。2018 年 5 月，东南开发公司移出并表范围，其开发的采菱公寓项目和清溪人家项目相应转出，不再计入发行人收入，另舜宁建设涉及的安置房项目暂未进入回款期，故 2019 年及 2020 年一季度未产生相应收入。

污水处理方面，2017-2019 年及 2020 年 1-3 月，公司营业收入基本稳定，分别实现营业收入 3,256.14 万元、3,091.34 万元、2,488.88 万元和 362.63 万元，占比分别为 2.51%、1.58%、1.05%和 0.48%。公司物业服务收入较低，2017-2019 年及 2020 年 1-3 月实现收入分别为 173.76 万元、134.19 万元、182.30 万元和 92.80 万元，占比分别为 0.13%、0.07%、0.08%和 0.12%。

2、公司报告期内营业成本情况分析

2017-2019 年及 2020 年 1-3 月，公司营业成本分别为 122,427.68 万元、181,202.64 万元、230,487.11 万元和 74,044.21 万元。公司 2017-2019 年营业成本上升主要是由普通商品房销售业务、商品销售业务和安置房销售业务的开展所致。报告期内，商品销售业务营业成本分别为 82,509.09 万元、120,471.60 万元、156,184.41 万元和 69,740.92 万元，占营业成本的比例分别为 67.39%、66.48%、67.76%和 94.19%。

2017-2019 年及 2020 年 1-3 月，安置房销售业务营业成本分别为 2,854.64 万元、16,248.47 万元、0 万元和 0 万元。2018 年由于新的安置房项目竣工并开始销售，公司近一期安置房销售业务营业成本大幅上升。普通商品房销售业务报告期内营业成本分别为 29,544.84 万元、37,800.53 万元、50,580.21 万元和 3,077.51 万元，占比分别为 24.13%、20.86%、21.94%和 4.16%。污水处理业务报告期内营业成本分别为、2,995.48 万元、3,046.02 万元、2,522.45 万元和 247.06 万元，占比分别为 2.45%、1.68%、1.09%和 0.33%。物业费收入报告期内营业成本分别为 141.72 万元、263.02 万元、229.33 万元和 80.86 万元，占比分别为 0.12%、0.15%、0.10%和 0.11%。

3、公司报告期内营业毛利润情况分析

2017-2019 年及 2020 年 1-3 月，公司营业毛利润分别为 7,263.93 万元、14,076.12 万元、6,619.10 万元和 961.97 万元。具体来看，公司商品销售业务虽然营业收入较高，但由于目前仍处在需要做大市场份额的起步阶段，因此相对于营业收入来说毛利润较低，近三年及一期分别为 338.53 万元、304.17 万元、448.09 万元和 80.33 万元。2018 年和 2019 年，商品销售业务规模有所扩大，随着公司商品销售业务的逐渐发展成熟，未来该板块毛利润有望提升。

安置房销售业务近三年及一期毛利润分别为 265.17 万元、1,971.65 万元、0 万元和 0 万元；普通商品房销售业务系 2015 年度新增业务，近三年及一期分别实现毛利润 6,644.19 万元、11,770.59 万元、6,562.94 万元和 552.84 万元，毛利相对较好，符合行业特点；污水处理业务近三年及一期毛利润分别为 260.66 万元、45.32 万元、-33.57 万元和 115.57 万元；物业费收入近三年及一期的毛利润分别为 32.04 万元、-128.83 万元、-47.03 万元和 11.94 万元，对公司整体的毛利润影响较小。

4、公司报告期内营业毛利率情况分析

2017-2019 年及 2020 年 1-3 月，公司营业毛利率分别为 5.60%、7.21%、2.79% 和 1.28%，处于较低的水平。近三年及一期，公司普通商品房销售业务贡献了大部分毛利润。2018 年，由于普通商品房销售业务毛利率有所提升，由于普通商品房销售业务的占比较高，因此对公司整体毛利率的上升有较大影响。2019 年普通商品住宅房销售业务毛利率较低，使得整体毛利率低于上一年的水平。

2017-2019 年及 2020 年 1-3 月，公司商品销售业务毛利率分别为 0.41%、0.25%、0.29%和 0.12%，毛利率较低的原因在于公司目前该业务板块发展尚不成熟，所经销的有色金属贸易仍处在需要做大市场份额的阶段，因此基本采用“平进平出”的销售策略，以扩大经营性现金流，调整收入结构。

2017-2019 年及 2020 年 1-3 月，公司安置房销售业务的毛利率分别为 8.50%、10.82%、0%和 0%。从整体上看，公司安置房业务的收入成本受天宁区内安置进程安排的影响，毛利率近三年及一期波动较大亦主要系受安置进程的影响。2017 年下半年以来随着市场房价的提高，安置房的销售单价也随之提高，2017 年公司安置房业务实现 3,119.81 万元营业收入，毛利率为 8.50%；2018 年公司实现安

置房销售收入 18,220.12 万元，毛利率提升至 10.82%。

2017-2019 年及 2020 年 1-3 月，公司普通商品房销售业务毛利率分别为 18.36%、23.74%、11.49%和 15.23%。2015 年 6 月《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》出台后，全国各地开始推行货币化安置政策，公司之前承建的安置房项目菱溪名居由公司以普通住宅房定价模式对外销售，菱溪名居项目性质由安置房转变为商品房，但是当年销售对象仍以被拆迁安置居民为主，具有一定的安置属性，因此定价相对较低。2017-2018 年随着商品房销售规模的逐步扩大和销售对象的非特定化，该业务板块的毛利率分别提升至 18.36%和 23.74%。2017-2018 年，发行人普通商品住宅房销售业务收入来自于采菱公寓项目市场化销售部分、安信颐和项目及菱溪名居项目。2019 年，发行人商品房销售业务收入均由菱溪名居项目产生，该项目虽然为商品房项目，但 2019 年度销售对象主要为天宁区部分安置户，采用限价销售方式，具有一定的保障性质，整体销售价格略低于市场价格，故致使 2019 年发行人该板块毛利率大幅下降。

2017-2019 年及 2020 年 1-3 月，污水处理业务的毛利率为 8.01%、1.47%、-1.35%和 31.87%，2018 年及 2019 年污水处理业务毛利率大幅下降，主要原因是春节期间成产线检修、受环保政策影响印染企业频繁停工以及受征地影响印染企业数量减少所致；物业费毛利率为 18.44%、-96.01%、-25.80%和 12.87%，这两部分毛利润总量较少，对发行人毛利润总额影响不大。

（二）发行人业务板块情况

1、商品销售业务

公司商品销售业务由下属孙公司常州东吴信亿贸易有限公司（以下简称“东吴信亿”）负责。业务模式上，公司作为中间商根据客户订单购入商品，再向下游客户销售，贸易对象主要包括煤炭、钢铁、乙二醇、电解铜等化工产品。公司所从事的商品销售业务无固定的上下游客户，主要依据利润、供需时间等因素综合选择供销对象。在上述业务模式下，发行人当期买入和卖出的商品数量基本一致。由于当期即完成买卖交易，没有库存商品，不存在存货价格变动的风险。发行人所售商品均由买方自提，发行人不承担物流费用及相关风险。2016 年，东吴

信亿新增了乙二醇和锆英砂等贸易业务。2017年又新增了铝锭贸易业务。2017-2019年及2020年1-3月,发行人实现商品销售收入8.28亿元、12.08亿元、15.66亿元及6.98亿元。总体来说,公司的贸易业务虽有一定规模,但由于仅作为中间商,附加值很小,毛利率很低。虽然近三年商品销售对利润的贡献近乎为零,但就目前情况而言,随着公司今后加大发展力度,商品销售利润有望实现增长。

2016年,东吴信亿随着业务的拓张,开始拓展ABS树脂、乙二醇、锆英砂等商品的贸易业务。2017年,东吴信亿新开展了铝锭、铜杆等产品的贸易业务。2018年增加了铁矿石贸易业务。

2019年及2020年1-3月发行人前五大客户与供应商明细如下:

2019年前五大客户明细表

单位:万元, %

客户或项目名称	产品	销售金额	销售占比
卡拉卡(常州)供应链管理有限公司	乙二醇/精对苯二甲酸/精对苯二甲酸售	89,400.99	57.08
常州双普国际贸易有限公司	乙二醇	16,163.88	10.32
成都蓉欧联合供应链管理有限公司	铝锭	12,432.86	7.94
上海渚晟金属有限公司	电解铜	7,754.40	4.95
陕西煤业化工贸易物流有限公司	铝锭	6,643.18	4.24
合计	-	132,395.32	84.53

2020年1-3月前五大客户明细表

单位:万元, %

客户或项目名称	产品	销售金额	销售占比
卡拉卡(常州)供应链管理有限公司	乙二醇/PTA	39,805.01	57.01
常州双普国际贸易有限公司	乙二醇	14,423.89	20.66
陕西煤业化工贸易物流有限公司	铝锭	8,870.10	12.70
常州约特新材料科技有限公司	铝锭	6,722.25	9.63
合计		69,821.25	100.00

2019年前五大供应商明细表

单位:万元, %

供应商	产品	采购金额	采购占比
江苏中磊国际贸易有限公司	乙二醇	89,098.31	57.05
上海明谷金属材料有限公司	电解铜	14,680.51	9.40
四川铁投广润物流有限公司	铝锭	10,563.19	6.76

常州市焦溪农业发展有限公司	乙二醇	8,935.58	5.72
中航国际物流（天津）有限公司	铝锭	7,982.35	5.11
合计		131,259.94	84.04

2020年1-3月前五大供应商明细表

单位：万元，%

供应商	产品	采购金额	采购占比
江苏中磊国际贸易有限公司	乙二醇	25,698.01	36.85
麦谷特	乙二醇/PTA	26,193.35	37.56
陕西投资集团国际贸易有限公司	铝锭	8,860.05	12.70
江苏蜀通供应链管理有限公司	铝锭	4,956.36	7.11
常州金林金属材料有限公司	铝锭	882.22	1.26
合计		66,589.98	95.48

针对商品贸易业务板块可能面临的经营风险，公司作出如下避险措施：一是加强过程动态监管。对于目前上下游客户较为集中的状况，公司将开展此项业务的合作方和业务进行动态监管，努力形成一套科学有效的评估体系，持续从客户的资信优劣、商品质量、业务的风险程度等多个角度对客户及业务进行全方位立体的评估，确保业务在可控的范围内操作。二是建立商品价格波动的风险预警机制，及时掌握市场价格波动情况及趋势，严格依据订货量确定采购量，适当考虑通过要求下游客户提高保证金比例等方式控制风险。三是转换经营理念，加快转型发展。商品贸易业务经营初期对于公司做大业务规模、调节收入结构起到了积极作用，但是相对其他业务板块来说风险仍较大。公司今后将对该业务深入挖掘，加大贸易业务转型发展的力度，积极培育自身业务特色，实现良性可持续发展。

2、普通商品住宅房销售业务

普通商品房住宅销售业务为公司 2015 年新增业务，之前公司无已完工的商品房项目。主要由下属子公司常州凤凰新城建设发展有限公司的全资子公司常州运河南岸置业有限公司（简称“运河南岸公司”）负责实施。运河南岸公司拥有江苏省住房和城乡建设厅颁发的房地产开发经营业务贰级资质证书，目前正在开发的项目有“光华路北侧、凤凰路东侧”（常国用（2012）第 17481 号及常国用（2013）第 21322 号）地块，即菱溪名居项目。2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司实现普通商品住宅房销售业务收入 36,189.03 万元、49,571.12 万元、57,143.15 万元和 3,630.35 万元，在同期营业收入中的占比分别

为 27.90%、25.38%、24.10%和 4.84%。

发行人已完工项目为安信颐和老年公寓项目。安信颐和老年公寓项目位于常州市天宁区光华路北侧、采菱支路西侧，规划道路南侧，总用地面积 3.309 公顷，地上总建筑面积 66,180 平方米，其中：普通住宅 24,488 平方米，商业及配套公建 41,692 平方米。另配套建设地下车库 20,123 平方米。该项目估算总投资 40,577.80 万元，其中：建安工程费 25,526.20 万元，土地及相关费用 11,536.00 万元，其他费用 3,515.60 万元，资金来源由公司自筹解决。该项目已取得必要的政府批复，合法合规。该项目于 2017 年 5 月部分达到预售条件并开始对外销售，截至 2019 年末，该项目累计实现销售额 2.98 亿元。

截至 2019 年末发行人已完工商品房项目的情况如下：

公司已完工商品房项目情况

单位：平方米，亿元

项目名称	项目主体	建筑面积	建设期	截至 2019 年末实现销售总金额
安信颐和	安信颐和公司	24,488	2015.01-2018.12	2.98

在建项目方面，发行人目前正在建设的普通商品房业务项目主要为菱溪名居项目。菱溪名居项目位于光华路北侧、凤凰路东侧（DN-040308 地块），总用地面积 12.4 公顷，地上总建筑面积 322,426 平方米，其中：普通住宅 286,434 平方米，商业及配套公建 35,992 平方米，另配套建设地下车库 86,160 平方米。项目预计总投资为 23.03 亿元，截至 2019 年末已投资 24.14 亿元¹。该项目于 2015 年 10 月部分达到预售条件并开始对外销售。该项目共分四期建设，其中一至三期项目已交付，四期项目已于 2019 年 10 月交付。该项目已取得必要的政府批复，合法合规。截至 2019 年末，项目共计完成销售面积 19.85 万平方米，累计实现销售额 14.82 亿元，预计剩余可实现销售收入为 12.23 亿元。

截至 2019 年末发行人在建商品房项目的具体情况如下：

公司在建商品房项目情况

单位：平方米，亿元

¹ 此处所述项目总投资为项目立项时的预估金额，实际投入超出立项时预计总投资金额。

项目名称	项目主体	建筑面积	建设期	预计投资	截至 2019年 末已投 资	未来投资计划		
						2020年	2021年	2022年
菱溪名居	运河南岸公司	408,586	2012.12-2019.10	23.03	24.14	0.8	0.2	-

截至2020年3月末，发行人无拟建商品房项目。

报告期内，发行人商品房项目销售情况如下：

公司商品房项目实现销售情况

单位：平方米，元/平方米，万元

年份	销售面积		销售均价		销售额	
	菱溪名居	安信颐和	菱溪名居	安信颐和	菱溪名居	安信颐和
2017年	46,943.51	5,738.03	6,596.87	9,098.96	30,968.02	5,221.01
2018年	31,453.72	19,714.92	7,938.71	12,478.33	24,970.20	24,600.92
2019年	71,473.65	-	7,994.99	-	57,143.15	-
2020年 1-3月	4,395.26	-	8,259.69	-	3,630.35	-
合计	154,266.14	25,452.95			116,711.72	29,821.93

3、安置房销售业务

发行人是常州市人民政府确定的市场化运营的城市基础设施建设及国有资产经营管理的主体，作为天宁区内最重要的基础设施投资建设主体，承担着辖区内保障性住房等项目的建设任务。发行人的安置房建设业务原由下属子公司常州运河南岸置业有限公司（简称“运河南岸公司”）及原下属子公司常州东南经济开发有限公司（简称“东南开发公司”）负责实施雕庄及凤凰新城片区的安置房业务。随着东南开发公司划出公司合并范围、江苏舜宁投资建设有限公司（简称“舜宁建设”）纳入公司合并范围，现公司安置房业务由运河南岸公司负责实施雕庄及凤凰新城片区的业务，由舜宁建设负责实施郑陆镇区域内的业务。

发行人原安置房业务模式如下：

安置房销售对象是特定的被征收人。具体流程为先由政府对某一地块进行征收，并委托公司进行土地整理、开发，之后交由土地储备中心上市。公司在公开市场上通过竞价摘得该地块，在完整缴纳土地出让金及各种税费后进行安置房开发建设。该地块上的居民根据事先确定的征收方案选择安置房源，并与公司签订安置房购销合同，以约定的价格购买该房源。因此公司建造的安置房不属于政府回购范畴，对被征收人的销售价格因征收区域和征收时间的不同而略有差别。从资金平衡方式上来看，公司安置房定价需综合考量土地成本、建安费用和融资利息，在覆盖安置房建设成本的基础上，根据常州市住建部门和天宁区政府相关要求，同时参考周边地区同品质安置房项目价格，在此基础上综合定价，平均约为4,300元每平方米。

公司安置房业务盈利模式主要是依赖自主销售，销售价格低于同区域同品质商品房住宅的价格，具体由公司和被安置对象协商决定。此外，公司有3.30万平方米安置房由公司与常州公共住房建设投资发展有限公司签订协议，后者以协议价格回购后向被安置对象销售，购买单价为3,250元/平方米，合同总价为10,952.03万元，该部分安置房销售已于2013年完成。

报告期内，发行人采用该种模式建设完工并销售的安置房为采菱公寓及清溪人家项目，具体情况如下：

发行人近三年及一期已完工安置房（回购模式）

单位：平方米，亿元

项目名称	项目主体	建设期	回购期	总投资额	已投资额	拟回购金额	已回购金额
采菱公寓-回购部分	东南开发公司	2008-2016	2010-2013	1.20	1.20	1.095	1.095

发行人近三年及一期已完工安置房（定向销售模式）

单位：平方米，亿元

项目名称	项目主体	建设期	总投资额	已投资额	已实现销售总金额
采菱公寓-定向销售部分	东南开发公司	2008-2016	16.42	16.42	12.19
清溪人家	东南开发公司	2014-2017	4.65	4.65	0.05

采菱公寓采取滚动开发模式，分六期建设，项目总投资17.62亿元，建筑面

积 43.98 万平方米，全部工程已于 2016 年底完工。清溪人家项目位于劳动东路南侧、东南大道东侧（DN-050805 地块），项目地上总建筑面积 73,135 平方米，另外配套建设地下车库建筑面积 23,213 平方米，项目总投资 4.65 亿元，全部工程已于 2017 年 10 月末完工。

2017-2019 年，发行人安置房项目销售情况如下：

公司安置房项目实现销售情况

单位：平方米，元/平方米，万元

年份	销售面积		销售均价		销售额	
	采菱公寓	清溪人家	采菱公寓	清溪人家	采菱公寓	清溪人家
2017 年	7,010.17	-	4,450.41	-	3,119.81	-
2018 年	39,340.85	1,017.06	4,508.61	4,747.51	17,737.27	482.85
2019 年	-	-	-	-	-	-
合计	46,351.02	1,017.06	-	-	20,857.08	482.85

2018 年 5 月，天宁区政府下属常州市天宁创新投资发展有限公司向东南开发公司增资 1.05 亿元，增资款用于补充公司营运资金，增资后其对东南开发公司持股比例为 51.22%。至此，东南开发公司不再纳入发行人合并范围，由其开发的安置房项目采菱公寓和清溪人家也相应转出。2019 年 6 月，江苏舜宁投资建设有限公司纳入公司合并范围。发行人目前安置房业务由子公司运河南岸公司和舜宁建设负责。

随着东南开发公司的转出及舜宁建设纳入合并范围，发行人安置房业务模式亦有所转变。截至 2019 年末，发行人的安置房房源销售模式为：由舜宁建设主要负责天宁区郑陆镇区域内的安置房项目，与常州市天宁郑陆资产经营有限公司签订委托投资建设协议书和结算协议书，由舜宁建设负责安置房项目的建设，项目完工移交后，常州市天宁郑陆资产经营有限公司按项目投资额加成 10%左右比例收益向发行人支付回购金额，最终回购金额根据结算协议书确认。发行人安置房销售目前主要为舜宁建设开发的已完工待回购的大宁佳苑、施家巷地块安置房、舜新家园和东青雅苑安置房。

大宁佳苑一期项目位于天宁区郑陆镇，常焦路以东、民生路以北、安民路以

西、安业路以南地块，规划用地面积 22,337.69 平方米，总建筑面积 89,694.92 平方米，其中地上建筑面积 84,686.38 平方米，地下建筑面积 5,008.54 平方米。该项目总投资 2.05 亿元，全部工程已于 2018 年 12 月末完工。

舜新家园一期项目位于天宁区郑陆镇，朝阳路以东、溪河路以北、中心河路以西地块内。该项目主要建设 8 幢住宅楼、沿路服务用房及配套公建设施，规划用地面积 30,030.13 平方米，总建筑面积 76,438.4 平方米，其中地上建筑面积 57,654.2 平方米，地下建筑面积 18,784.2 平方米。该项目总投资 1.47 亿元，全部工程已于 2018 年 12 月末完工。

东青雅苑一期项目位于天宁区郑陆镇，新堂路以北、塘河东路以南、常青北路以西地块内。该项目主要建设安置住宅楼、配套服务用房和公建，规划用地面积 39,232.91 平方米，总建筑面积 106,368.70 平方米，其中地上建筑面积 86,796.50 平方米，其中住宅建筑面积 80,148.95 平方米，商业服务建筑面积 4,210.40 平方米，配套公建面积 1,411.30 平方米；地下建筑面积 19,572.20 平方米。该项目总投资 1.25 亿元，全部工程已于 2016 年 1 月末完工。

施家巷地块零星安置房主要为天宁区郑陆镇施家巷村小范围内的零星安置工程，总体工程投入较小。

截至 2019 年末，发行人已完工待回购安置房项目情况如下所示：

单位：亿元

项目名称	项目主体	建筑面积	建设期间	计划回购时间	总投资额	已投资额	拟回购金额	已回购金额
大宁佳苑一期	舜宁建设	89,694.92	2015-2018	2025	2.12	2.12	2.72	-
舜新家园一期	舜宁建设	76,438.40	2015-2018	2028	1.72	1.72	2.29	-
东青雅苑一期 安置房	舜宁建设	106,368.70	2014-2016	2026	1.01	1.01	1.11	-
施家巷地块安 置房	舜宁建设	23,920	2016-2018	2028	0.60	0.60	0.66	-

发行人已完工待回购安置房项目主要为发行人 2019 年新划入子公司舜宁建设城建项目，相关回购时间为根据区政府统一规划安排而定，根据相关安排，上述项目回购时间整体安排在 2025 年以后。

截至 2019 年末，发行人在建安置房项目为运河南岸公司开发的竹韵茗居项

目，该项目总建筑面积为 21.70 万平方米，建设内容主要包括 15 栋住宅楼、两栋社区服务用房的建设，并涉及道路等综合配套设施建设，主要用于安置天宁区雕庄街道内卞庄村地块、海企塑业地、邵家塘捉鸠队地块、池家塘及周边地块、徐家横塔地块和中村地块被拆迁居民，项目计划总投资 15.00 亿元，已投入 4.79 亿元。项目预计施工征收土地面积为 52.93 万平方米，预计可实现收入 16.69 亿元。

截至 2019 年末，发行人在建安置房项目情况如下所示：

单位：万平方米，亿元

项目名称	建筑面积	建设期	预计总投	截至 2019 年末已投资	未来投资计划		
					2020 年	2021 年	2022 年
竹韵茗居项目	21.70	2019.07-2023.10	15.00	4.79	1.41	3.20	3.00

截至 2019 年末，发行人无拟建安置房项目。

2017-2019 年及 2020 年 1-3 月，公司实现安置房销售业务收入 3,119.81 万元、18,220.12 万元、0 万元和 0 万元，在同期营业收入中的占比分别为 2.41%、9.33%、0%和 0%。

4、污水处理业务

公司污水处理业务板块的经营主体为公司下属子公司常州东南工业废水处理厂有限公司。东南工业废水公司成立于 2000 年 10 月 27 日，主要承担天宁经济开发区纺织工业园区内印染企业及其他生产企业的废水的集中处理，是天宁经济开发区纺织工业园区内唯一的污水处理企业。东南工业废水公司污水处理厂占地 6.5 万平方米（100 亩），建筑面积 3.5 万平方米，服务对象为园区内三十多家印染企业（包括亚东（常州）科技有限公司、常州阳湖东南印染有限公司、常州东源纺织印染有限公司等）及常州制药、兰陵制药等药厂和其他一些工业企业。截至目前，东南工业废水公司已建成较为完备的废水收集管网，其中东线干管长 5 千米，南线干管长 6.5 千米，西线干管长 3.5 千米，总长为 15 千米，覆盖了辖区内所有印染排污企业及其他一些工业企业。

东南工业废水公司污水处理厂于 2000 年开工建设，分三期实施，2004 年全

部建成，目前共有 7 条污水处理生产线。其中 1 号-4 号生产线设计处理能力为 2 万吨/日，排放标准为 $COD \leq 180mg/L$ ，5 号-7 号生产线设计处理能力为 3 万吨/日，排放标准为 $COD \leq 180mg/L$ 。污水处理厂总设计处理污水能力为 5 万吨/日。

由于近年来环保要求较之建厂时提高较多，东南工业废水公司在对污水处理厂现有设施进行改造提升后，实际排放标准稳定在 $COD \leq 100mg/L \sim 120mg/L$ ，但仍无法达到现阶段太湖流域污水 $COD \leq 60mg/L$ 的排放标准。根据省市环保部门的要求，东南工业废水公司转型为中端污水处理，将每日处理的污水全部排入城市管网，执行排放标准 $COD \leq 500mg/L$ ，由常州市排水公司二次处理并满足 $COD \leq 60mg/L$ 的标准后再排放至河道中。随着凤凰新城建设的不断推进，区域产业结构调整加快，厂内污水处理量呈现逐年减少的趋势。近三年一期公司污水处理量分别为 422.53 万吨、386.44 万吨、349.56 万吨和 51.65 万吨。东南工业废水公司的生产运营严格按照相关的环保法律法规的要求，运营期间未发生环保及生产事件。

发行人近三年及一期污水处理业务运营情况

项目	2020年1-3月	2019年	2018年	2017年
污水处理总量（万吨）	51.65	349.56	386.44	422.53
处理企业数量（家）	16	17	20	23
污水处理排放水质综合合格率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
污水管网（千米）	15	15	15	15
污水处理成本（元/吨）	7.23	8.46	8.32	8.07
污水处理价格（元/吨）	7.94	8.10	9.43	9.02

污水处理厂对所有排污企业安装了采集仪，24 小时监控企业污水排放情况。发行人污水处理单价主要是在基准价的基础上依据周边纺织印染企业的污水排放量和排放污水的浓度确定，目前基准价为 8.5 元/吨，发行人每月取样检测调整价格。报告期内，因区域内企业污水排放质量有所提高，发行人收取的污水处理价格呈波动下降趋势。经测算，2019 年，污水处理厂收取的污水处理费单价为 8.10 元/吨。污水处理费的征收方面，污水处理厂对园区内企业每月 25 日抄表，月底前开票，次月收取污水处理费。收取的污水处理费污水处理厂可自行调配。

污水处理成本方面，截至 2020 年 3 月末，污水处理费成本约为 7.23 元/吨，其中药剂成本 0.42 元/吨，水电等能源成本 1.33 元/吨，人工成本 0.78 元/吨，设备折旧 2.03 元/吨，污水接入城市生活污水管网服务费 2.24 元/吨，其他成本 0.44 元/吨。

作为天宁区市政建设的主要项目，公司污水处理业务一直发展较为稳定。但由于近年来常州市产业升级，印染企业数量减少，最近三年污水厂收入规模逐年下降。此外，由于公司处理设备较为陈旧，随着近年来环保要求的不断提高，公司需协同市污水处理公司进行合作，公司污水处理业务利润空间扩大潜力有限。2017-2019 年及 2020 年 1-3 月，公司污水处理业务收入基本稳定，分别实现营业收入 3,256.14 万元、3,091.34 万元、2,488.88 万元和 362.63 万元，占比分别为 2.51%、1.58%、1.05%和 0.48%。

5、物业服务业务

物业管理业务为公司 2014 年新增板块，主要是为了与公司已建成安置房小区物业管理相配套，由公司下属公司常州中吴物业服务有限公司（简称“中吴物业”）负责。公司物业服务收入较低，2017-2019 年及 2020 年 1-3 月实现收入分别为 173.76 万元、134.19 万元、182.30 万元和 92.80 万元，占比分别为 0.13%、0.07%、0.08%和 0.12%。

6、土地一级开发业务

公司的土地一级开发业务主要集中在凤凰新城区域，由控股子公司常州凤凰新城建设发展有限公司（以下简称“凤凰新城”）、常州天隆建设实业有限公司（简称“天隆建设”）及江苏舜宁投资建设有限公司（以下简称“舜宁建设”）负责。

（1）业务模式

发行人下属子公司凤凰新城公司和天隆建设受常州市天宁区人民政府的委托，负责除郑陆镇区域外的天宁区域内的土地拆迁平整工作。具体运作模式为：受常州市天宁区政府委托，发行人对指定的需出让的地块进行拆迁、规划、设计、土地平整等前期工作。土地整理的成本由发行人支付，相关成本计入公司“其他

应收款”科目。土地整理完毕后，发行人可获得政府相关运作补贴。在上述土地整理业务中，发行人只是具体负责代收储中心承担土地前期开发工作，并不承担土地收储职能。

郑陆镇区域的土地整理业务，由舜宁建设与常州市天宁区政府签订委托投资建设协议书和结算协议书，由舜宁建设负责郑陆镇土地整理工作，土地整理完成后常州市天宁区政府一般按项土地整理成本的 10%左右比例舜宁建设支付土地整理管理费，最终回购金额根据结算协议书确认。

（2）会计处理方式

常州市土地一级开发职能属于常州市土地收储中心，对于除郑陆镇区域外的土地整理项目，发行人根据“常财建〔2008〕38号印发《关于加强政府性城市建设投融资公司核算的若干意见》的通知”和《常州市人民政府的28号会议纪要》的要求，土地一级开发的会计处理方式按照常州市城市建设(集团)有限公司的处理方式执行。土地一级开发业务不确认收入，成本直接通过其他应收款进行结转，所以近三年及一期的土地一级开发业务收入均为0。盈利部分，目前暂时冲减其他应收款的借方余额，待取得政府部门有关盈利部分的政策文件后，再进行转增资本公积等会计处理。

具体来看，发行人负责的除郑陆镇区域外的土地整理项目土地整理成本记入其他应收款——土地前期开发，即借记“其他应收款——土地前期开发”，贷记“银行存款”等相关科目。后续发行人收到土地整理收益经天宁区财政局批复同意，首先冲减地块的前期开发成本，即贷记“其他应收款——土地前期开发”，借记“货币资金”，净收益部分计入“资本公积”科目。上述业务中，发行人并不取得土地使用权证。

郑陆镇区域内舜宁建设负责的土地整理成本计入“存货”和“预付账款”科目，后续与政府签订结算协议后，借记“货币资金”，贷记“存货”，同时结转收入和成本，现金流量表方面土地整理时相关成本计入经营活动的现金流出，收到的回购款项计入经营活动的现金流入。截至2019年末，舜宁建设负责的土地整理项目尚未收到结算款。

（3）项目情况

报告期内，公司共有 27 个地块项目开发完成并经土地储备中心挂牌上市，地块总面积为 1,055,685 平方米，总投资额为 86.92 亿元，公司收到的土地开发收益 98.78 亿元。

截至 2020 年 3 月末，公司已开发待回购地块 3 个，总面积 141,532 平方米，总投资 14.90 亿元，预计可回款金额为 19.47 亿元；在开发地块 15 个，总面积 1,443,505 平方米，计划总投资 86.84 亿元，已投资 55.02 亿元，挂牌上市后公司预计将收到土地整理收益 103.09 亿元。此外，公司还拟开发环岛路部分地块、柏树坟及周边地块、常焦路南侧乐业路西侧地块、红木厂南侧地块、工业大道南侧乐业路西侧地块、工业大道南侧塘奚路东侧地块、三河口小学东侧地块、农贸市场东南侧地块、申浦西路南侧常河北路东侧地块，总面积 447,379 平方米平方米，计划总投资 18.01 亿元，预计可回款金额 27.77 亿元。

截至2020年3月末公司在开发和拟开发土地情况²

单位：平方米，亿元

宗地名称	地块位置	面积	总投资	开发期	已投资	预计上市时间	预计土地整理收益
已开发待回购地块							
前采菱村地块	东至东南道路 45，南至刘塘浜，西至东城明居，北至劳动中路	15,240	4.00	2018.01-2019.08	2.68	2020.03	4.00
董头村地块（一期）	南至竹林北路、北至横塘浜河、东至青龙道路二十六、西至庙湾村西路	66,666	5.90	2017.01-2019.08	3.74	2020.03	7.86
棉麻公司地块	东至龙游河，南至职教路，西至龙游路，北至劳动中路	59,626	5.00	2016.11-2020.01	4.95	2020.06	7.61
合计		141,532	14.90		11.37		19.47
在开发地块							
杨家塘地块	东至青洋路、南至中吴大道、西至优胜路、北至老运河	67,200	2.14	2014.01-2017.07	2.01	2020.03	3.00
钢材现货交易市场地块	劳动东路以北、凤凰路以东	102,770	4.53	2014.03-2018.12	3.95	2020.03	4.95
西头村北岸头	劳动路以北、优胜路以西、菱溪路以东	334,870	10.35	2017.09-2018.12	8.80	2020.03	13.46

² 相关地块不划归发行人，发行人未取得土地使用权证。

地块							
翠竹菜场	东至翠苑公寓，南至横塘浜，西至庙湾村西路，北至新堂北路	12,233	1.46	2018.11-2019.10	0.11	2020.03	0.47
陆家村	东至常东公寓、南至五角场东路、西至新城香溢俊园北至陆家村大楼	6,667	1.51	2017.06-2019.11	0.02	2020.03	0.51
二职高地块	东至南典路、南至浦陵南路、西至兰陵北路、北至地块边界	10,267	0.75	2018.08-2019.10	0.76	2020.03	0.84
凤凰新城6号地块（陈家塘）	东至芳田路，南至劳动东路，西至友谊路，北至凤凰岛北路	75,399	4.73	2017.06-2020.01	3.65	2020.06	6.87
董头村二期	东至龙城大道，南至青龙道路二十六，西至庙湾村路，北至横塘浜	66,666	6.10	2017.01-2020.01	3.70	2020.06	8.06
清凉寺南侧地块	东至和平中路，南至村道，西至市教师培训中心，北至清凉寺	21,466	4.04	2018.01-2020.01	4.04	2020.06	4.83
凤凰新城4号地块（万事达）	东临新建加油站，南至前浪浜、北至中吴大道	11,867	0.45	2016.05-2020.05	0.35	2020.08	0.40
万都金属城及其东侧地块	东至雕庄路、南至新运河、西至青洋路、北至离宫路	100,000	18.00	2019.01-2020.06	1.53	2021.03	20.00

季子公园东侧地块	东至大宁路、南至季子路、西至季子公园、北至舜杰路	38,100	0.20	2019.01-2021.12	0.20	2021.12	1.60
郑陆朱家村地块	新沟河东侧、环山河北侧	69,200	2.10	2019.01-2021.12	2.10	2021.12	3.42
和平桥地块	-	296,500	14.95	2016.06-2020.12	10.80	2021.03	17.00
武城狄墅地块	-	230,300	15.53	2017.12-2020.12	13.00	2021.03	17.68
合计		1,443,505	86.84		55.02		103.09
拟开发土地							
环岛路部分地块	东至大林物资东、西至东南工业废水、南至规划环岛路、北至老运河	50,000	2.00	2019-2020	-	2021.03	3.50
柏树坟及周边地块	东至凤凰南路、南至老三集团、西至菱港河、北至中吴大道	67,000	4.85	2019-2021	-	2021.06	7.60
常焦路南侧乐业路西侧地块	东至乐业路、南至工业大道、西至寺墩路、北至常焦路	105,154	3.78	2019-2021		2021.03	5.37
红木厂南侧地块	东至寺墩路、南至舜杰路、西至大宁路、北至红木厂	29,958	0.82	2019-2021	-	2021.06	1.45
工业大道南侧乐业路西侧地块	东至乐业路、南至舜杰路、西至寺墩路、北至工业大道	96,865	2.62	2019-2021	-	2021.06	4.69

工业大道南侧塘奚路东侧地块	南至舜杰路、西至塘奚路、北至工业大道	20,347	0.46	2019-2021	-	2021.06	0.96
三河口小学东侧地块	东至规划道路、南至北塘河、西至三河口小学、北至三河路	32,053	1.73	2019-2021	-	2021.03	1.81
农贸市场东南侧地块	东至规划三河口幼儿园、南至北塘河、西至新增道路四	26,623	1.21	2019-2021	-	2021.12	1.44
申浦西路南侧常河北路东侧地块	东至邮转线、南至规划道路、西至常河北路、北至申浦西路	19,379	0.54	2019-2021	-	2021.09	0.94
合计		447,379	18.01		-		27.77

7、基础设施建设业务

发行人的基础设施建设业务由发行人本部、下属子公司常州市雕庄实业有限公司（以下简称“雕庄实业”）、常州凤凰新城建设发展有限公司（以下简称“凤凰新城公司”）和江苏舜宁投资建设有限公司（以下简称“舜宁建设”）负责实施。

（1）业务模式

城市基础设施建设业务主要包括城市道路、桥梁、景观河道、环境整治等，该部分业务的基本模式主要为代建模式，即公司根据政府项目计划与其签订代建协议，具体负责资金的筹集、项目的实施及建设管理，待项目竣工验收、审计后，由地方政府根据审计结果进行回购。

对于天宁区凤凰新城范围内的项目，发行人与常州市天宁区人民政府于2012年9月签订了《委托代建及项目回购协议》的框架协议，并根据具体委托代建项目签订具体协议，约定将常州市天宁区范围内的部分基础设施工程项目委托常州天宁建设发展集团有限公司投资建设，建设完工后由常州市天宁区人民政府或授权方负责回购。委托代建费用由下列部分组成：①项目建设成本：项目竣工验收后，由双方按照协议约定对项目进行审计决算，确定项目实际投入总成本；②建设服务费：实际投入总成本*10%（代建项目利润）。

对于郑陆镇范围内的基础设施项目，舜宁建设与郑陆镇政府委托单位郑陆资产经营公司签订委托投资建设协议书和结算协议书，由发行人负责基建项目的投融资与建设工作。项目完工移交后，郑陆资产经营公司按项目投资额加成10%左右比例收益向发行人支付回购金额，最终回购金额根据结算协议书确认。

（2）会计处理

在会计处理方式上，由舜宁建设负责的项目开发成本计入“存货”科目，在工程回购后，借记“货币资金”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”，按总额法确认收入。

除舜宁建设负责的项目外，由发行人本部、下属子公司雕庄实业、凤凰新城公司负责的项目，发行人工程建设成本借记“其他应收款——基础设施建设成本”，

贷记“银行存款”或“应付账款”等相关科目。在工程回购后，直接冲减建设成本，回购金额高于工程成本的部分确认收入。即借记“货币资金”，贷记“其他应收款——基础设施建设成本”、“主营业务收入”，按净额法确认收入。

（3）项目情况

近年来，公司基础设施建设的重点主要在凤凰新城。凤凰新城西至采菱港、东南至新运河、北至老运河，是对天宁经济开发区雕庄街道全区域的整体旧城改造。凤凰新城的功能定位为：中心城区东进的先行转型提升区，主城区有机更新区，集文化创意、都市产业、生态居住、现代物流于一体的滨水活力区。公司自2012年底开始启动凤凰新城范围内的部分工程建设，截至2020年3月末，公司在建基础设施项目总投资预计7.00亿元，公司已完成投资3.57亿元。

根据常州市发改委文件《市发展改革委关于凤凰新城建设综合配套工程核准的批复》（常发改行服〔2014〕117号），由发行人子公司常州凤凰新城建设发展有限公司负责实施凤凰新城建设综合配套工程，包括凤凰新城区域10条道路、5座桥梁、4条景观河道的建设任务。该工程位于天宁区雕庄街道，规划用地面积317,881平方米，估算总投资50,541万元。其中：道路工程包括卞庄路、优胜路延伸道路、小墩路、柏树路等10条道路；桥梁工程包括在优胜路延伸道路跨越凤凰滨河道处、凤凰岛北路跨越前浪滨河道处等地新建桥梁5座；景观河道工程包括凤凰滨河道、前浪滨河道、清溪河河道、凤凰之心河道等4条河道，总长4,970米；文物保护工程包括新建绿地3,469平方米、配套建设余阙庙（移建卞庄庵）等。截至2020年3月末，公司已累计投入3.57亿元用于凤凰新城范围内配套工程建设。报告期内发行人项目在持续投入中，竣工验收项目较少，同时，在舜宁公司划入之前，发行人采用净额法核算代建业务收入，因此2017-2018年公司该板块实现收入较少，每年实现收入不超过100万元，均计入其他收入中。2019年该板块实现收入为8,888.70万元，业务成本为8,234.12万元，毛利率为7.36%。

天宁区郑陆镇基础设施方面，实施郑陆镇查家湾“1+6”规划编制工程。“1”是查家湾美丽乡村建设总体规划，“6”是乡村旅游规划、都市农业规划、林相改造规划、旅游运营规划、文化导入规划、环境保护规划等专项规划。为保证美丽乡村建设品质，天宁区开展基础设施建设，实施路网提升工程和水系环通工程，

主要包括“查家湾美丽乡村道路、河道整修项目”、“舜山山体修复”、“新沟河延伸拓浚（天宁段）及综合配套整治工程项目”及丰收路、舜新路 2 条道路建设工程等内容。该部分基础设施建设由舜宁建设负责，主要建设项目涉及总投资 30.27 亿元，截至 2020 年 3 月末，累计已投资 12.96 亿元，预计回购总额 32.39 亿元。总体来看，公司在天宁区基础设施建设中发挥了重要的作用，未来随着凤凰新城建设的逐步推进，公司将承担更多的基础设施建设任务，预期代建业务收入会有较好增长。

截至 2020 年 3 月末发行人已完工基础设施项目情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	立项	环评	拟回购金额 ³	已回款金额
1	柏树路	2014.08-2018.06	2018-2022	2,636.80	2,636.80	是	常天发改(2012)43号	常环服[2014]22号	1,269.68	-
2	小墩路	2014.10-2018.08	2018-2022	1,358.50	1,358.50	是	常发改行服(2014)117号	常环服[2014]22号	821.04	-
3	卞庄路	2014.10-2018.08	2018-2022	1,303.10	1,303.10	是	常发改行服(2014)117号	常环服[2014]22号	652.16	-
合计				5,298.40	5,298.40				2,742.88	

截至2020年3月末公司主要在建基础设施项目情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	总投资额	已投资额	是否签订合同	立项	环评	拟回购金额 ⁴	未来三年投资计划
----	------	------	------	------	------	--------	----	----	--------------------	----------

³ 总投资金额及已投资金额包含地块征收成本，拟回购金额不包含该部分成本，故拟回购金额低于已投资额。地块征收成本计入其他应收款，待项目回购时再进行冲减。

⁴ 总投资金额、已投资金额及拟回购金额均包含地块征收成本。

						或协议				2020年4-12月	2021年	2022年
1	凤凰岛北路	2015.02-2020.03	2019-2022	14,360.00	13,353.19	是	常天发改(2012)84号	常环服[2014]22号	17,232.00	172.76	834.05	-
2	芳田路	2015.02-2020.01	2018-2022	3,565.02	2,201.52	是	常天发改(2012)45号	常环服[2014]22号	4,278.02	980.48	383.02	-
3	奚杨路	2014.12-2020.01	2018-2022	4,054.90	2,030.64	是	常发改行服(2014)61号	常环服[2014]22号	4,865.88	1,661.36	362.90	-
4	雕庄浜河道	2014.08-2019.03	2018-2022	838.56	817.97	是	常发改行服(2014)117号	常环服[2014]22号	1,006.27	20.59	-	-
5	通济河河道	2014.08-2019.12	2018-2022	514.62	499.04	是	常发改行服(2014)	常环服[2014]22号	377.54	15.58	-	-

							117号					
6	清溪河河道	2015.01-2019.05	2018-2022	843.52	767.37	是	常发改行服(2014)117号	常环服[2014]22号	1,012.22	76.15	-	-
7	优胜路延伸道路	2014.08-2019.08	2018-2022	1,564.36	1,334.07	是	常发改行服(2014)117号	常环服[2014]22号	1,877.23	230.29	-	-
8	卞庄路延伸道路	2014.10-2019.09	2018-2022	870.07	643.60	是	常发改行服(2014)117号	常环服[2014]22号	1,044.08	226.47	-	-
9	清溪路	2014.10-2019.09	2018-2022	5,368.00	854.57	是	常发改行服(2014)117号	常环服[2014]22号	6,441.60	4,513.43	-	-
10	友谊路	2014.12-2020.02	2018-2022	4,249.00	584.51	是	常发改行服(2014)	常环服[2014]22号	5,098.80	3,664.49	-	-

							117号					
11	凤凰岛西路	2014.12-2019.12	2018-2022	9,127.00	1,489.37	是	常发改行服(2014)117号	常环服[2014]22号	10,098.80	7,637.63	-	-
12	东南大道	2014.10-2020.06	2018-2022	2,127.44	339.39	是	常天发改[2018]63号	常环服[2014]22号	2,127.44	918.05	870.00	-
13	青洋高架两侧绿化	2018.05-2020.06	2018-2022	740.00	600.00	是	常天发改备[2016]9-12号	常环服[2014]22号	740.00	20.00	120.00	-
14	凤凰浜驳岸整修	2017.03-2020.12	2021-2022	1,309.00	401.74	是	常发改行服(2014)117号	常环服[2014]22号	1,570.80	491.36	415.90	-
15	前浪浜泵站移建及河道整修	2017.03-2021.03	2021-2022	1,155.00	1,035.96	是	常发改行服(2014)117号	常环服[2014]22号	1,386.00	80.07	29.80	9.17

	-											
16	清溪河景观河道工程	2017.03-2021.03	2021-2022	654.50	511.22	是	常发改行服(2014)117号	常环服[2014]22号	785.40	85.30	39.70	18.28
17	凤凰之星景观河道工程	2017.03-2021.03	2021-2022	431.20	95.30	是	常发改行服(2014)117号	常环服[2014]22号	517.44	219.28	80.40	36.22
18	老运河沿河景观样板段	2019.01-2020.06	2021-2022	380.00	135.73	是	常天发改备[2018]388号	常环服[2014]23号	380.00	79.27	165.00	-
19	凤凰滨滨河绿地体育公园	2019.01-2021.06	2021-2022	7,014.56	501.24	是	常天发改[2018]64号	常环服[2014]24号	7,014.56	1,616.32	3,876.00	1,021.00
20	凤凰岛北路北侧沿河	2019.09-2020.12	2020-2022	5,542.38	2,225.36	是	常天发改[2019]35号	-	5,542.38	830.02	1,106.70	1,380.30

	景观工程											
21	查家湾美丽乡村道路、河道整修等项目	2017.01-2019.12	2021-2022	21,300.00	9,612.80	是	-	-	22,791.00	5,000.00	6,687.20	-
22	丰收路	2018.01-2019.12	2021-2022	7,900.00	7,900.00	是	-	-	8,453.00	-	-	-
23	舜新路	2019.01-2020.12	2021-2022	19,100.00	1,900.00	是	-	-	20,437.00	5,000.00	12,200.00	-
24	舜山山体修复	2018.01-2019.11	2021-2022	4,400.00	4,400.00	是	-	-	4,708.00	-	-	-
25	新沟河延伸拓浚（天宁段）及综合配套整治工程项目	2017.01-2020.06	2021-2022	250,000.00	105,800.00	是	-	-	267,500.00	42,000.00	102,200.00	-

合计	—	—	—	367,409.13	160,034.59	—	—	—	397,285.46	75,538.90	129,370.67	2,464.97
----	---	---	---	------------	------------	---	---	---	------------	-----------	------------	----------

8、其他业务

(1) 塔位及墓地销售业务

塔位及墓地销售业务原属于江苏舜宁投资建设有限公司，2019年6月，随着江苏舜宁投资建设有限公司股权划入，发行人新增此项业务。

2019年公司实现塔位及墓地销售业务收入612.4万元，业务成本为57.11万元，毛利率为90.67%。

(2) 运费业务

运费业务原属于江苏舜宁投资建设有限公司，2019年6月，随着江苏舜宁投资建设有限公司股权划入，发行人新增此项业务。

2019年公司实现运费业务收入6,865.45万元，业务成本为6,788.32万元，毛利率为1.12%。

9、发行人未来资金支出情况

发行人未来项目建设及资金支出情况如下：

单位：亿元

类别	在建、拟建项目总投资	已投资	剩余拟投资
基础设施建设	36.74	16.00	20.74
土地整理	104.85	55.02	49.83
安置房及商品房	40.74	28.93	11.81
合计	182.33	99.95	82.38

截至目前，发行人各项业务在建拟建项目总投资约182.33亿元，已投资99.95亿元，剩余拟投资82.38亿元。发行人未来存在一定的资本支出压力。发行人目前融资渠道畅通，与当地各家银行合作良好，获得银行较高授信；此外发行人目前评级已提升至AA+，预计将进一步提升发行人公开市场融资能力，同时降低发行人融资成本。

六、发行人所处地区及行业状况

(一) 发行人所处地区情况

常州市地处江苏省南部，位于沪宁铁路干线和沪宁高速公路的中段，与国际

大都市上海和江苏省省会南京等距相望,有着十分优越的区位条件和便捷的水陆空交通条件。近年来常州市经济发展迅速。

2015年5月30日,根据国务院《关于同意江苏省调整常州市部分行政区划的批复》及省政府《关于调整常州市部分行政区划的通知》的批复同意,常州市将金坛市撤市设区,将原武进区(不含奔牛镇、郑陆镇、邹区镇)和戚墅堰区合并设立新的武进区,将原武进区的奔牛镇划归新北区管辖,将原武进区的郑陆镇划归天宁区管辖,将原武进区的邹区镇划归钟楼区管辖。在撤销戚墅堰区的同时,将戚墅堰经济开发区更名为江苏常州经济开发区,委托新的武进区管理。

(二) 发行人所处行业状况及前景

1、商品销售

改革开放以来,我国商品贸易行业取得了快速发展,促进了工农业生产的发展,丰富了人民群众的物质生活,对建立社会主义市场经济体制发挥了积极作用。伴随着经济的持续快速增长、居民收入和支出的大幅度提高、商业网点的迅速增加,尤其是国家出台的一系列扩大内需的促进政策,国内消费市场规模不断扩展,国内贸易保持迅猛增长。

就有色金属行业来看,2018年有色金属行业发展具备很多有利条件,具体表现在世界经济呈现复苏态势,我国经济增长好于预期,支持实体经济发展多措并举,企业家应对困难与挑战的信心与能力不断增强。但同时也面临着不少困难和挑战,国际局势不稳定因素犹存,贸易保护主义抬头,国内需求总体偏弱,支持政策传导偏慢,产业新动能培育偏缓,不确定性因素依然复杂。

2、普通商品住宅房销售业务

进入2016年,房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程,商品房销售全年高位运行。2016年,全国商品房销售面积15.73亿平方米,同比增长22.5%。其中,住宅销售面积增长22.4%,办公楼销售面积增长31.4%,商业营业用房销售面积增长16.8%。从供应来看,2016年,全国房屋竣工面积10.61亿平方米,同比增长6.1%。其中,住宅竣工面积7.72亿平方米,同比增长4.6%。2017年成为近几年以来房地产调控政策出台最为密集的一年。2017年,全国房地产开发投资109,799亿元,比上年名义增长7.0%,增速比1-11月份回落0.5个百

分点，其中，住宅投资 75,148 亿元，增长 9.4%，增速回落 0.3 个百分点；住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.4%。2017 年，商品房销售面积 169,408 万平方米，比上年增长 7.7%，其中，住宅销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%，商业营业用房销售面积增长 18.7%；商品房销售额 133,701 亿元，增长 13.7%，增速提高 1 个百分点，其中，住宅销售额增长 11.3%，办公楼销售额增长 17.5%，商业营业用房销售额增长 25.3%。2018 年，全国商品房销售面积 171,654.36 万平方米，同比增长 1.33%。其中，住宅销售面积增长 2.17%，办公楼销售面积下降 8.26%，商业营业用房销售面积下降 6.75%。从供应来看，2018 年，全国房屋竣工面积 93,550.11 万平方米，同比下降 7.82%。其中，住宅竣工面积 66,015.75 万平方米，同比下降 8.08%。

未来房地产政策短期将坚持政策的连续性稳定性，主体政策收紧趋势不变，形成“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的住房发展格局。中长期逐步构建并完善长效机制，同时，短期调控与长效机制的衔接将更为紧密，在维持房地产市场稳定的同时，完善多层次住房供应体系，这也将对未来房地产市场产生更深远的影响，推动住房观念变化和住房居住属性强化，为房地产市场稳定建立更稳固的基础。

3、安置房销售业务

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由经济适用住房、廉租住房、棚户区危旧房改造安置住房、限价商品房和公共租赁住房构成。住房保障是社会保障的重要组成部分，改善城市中低收入居民的居住条件，既是重要的民生问题，又是关系经济健康发展、社会稳定和谐的经济问题和社会问题。我国《“十三五”规划纲要》提出：构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，优化住房供需结构，稳步提高居民住房水平，更好保障住有所居。将居住证持有人纳入城镇住房保障范围。统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。

“十二五”期间，常州市始终坚持以人为本、民生至上的理念，在住房民生工作方面积极开拓，锐意创新，在江苏省率先建立了廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房为核心的住房保障全覆盖体系，以“集中新建、分散配建、定向代

建、批量收购、零星收购、园区自建”六管齐下的保障性住房建设模式，建立了以国有独资公司为投融资平台的住房保障资金筹集方式，住房保障“常州模式”享誉全国。

2013年至2020年，包括常州市在内的苏南地区将加强以公共租赁住房为重点的保障性安居工程建设，相应给予地方债债券发行额度，实现中等偏下收入城镇住房困难家庭住房有保障，城镇新就业人员和外来务工人员租房有支持，开展常州住房保障体系试点。在政策的支持和市场需求的推动下，常州市保障性住房建设行业有着较为广阔的发展前景。

4、污水处理业务

中国是一个水资源极度紧缺的国家，污水处理行业属于水务终端处理行业。随着我国城市建设快速发展，水污染问题日益突出，水资源紧缺的矛盾日益加剧，污水处理成为水污染治理的首要任务。近年来，我国城镇污水处理步伐不断加快，但与发达国家超过80%的城市污水处理率相比，仍然存在明显差距。加大水污染的治理力度，提高污水处理率将是污水处理行业改革的重点。目前我国政府高度重视污水处理行业设施等环境公共基础设施建设，将其作为提升基本环境公共服务、改善水环境质量的重大环保民生工程和建设资源节约型、环境友好型社会的重要工作任务。与此同时，我国仍存在污水配套管网建设相对滞后、设施建设不平衡、部分处理设施不能完全满足环保新要求、污水再生利用程度低、设施建设和运营资金不足、运营监管不到位等问题。政府正通过各项政策支持来指导我国污水处理事业的发展，并鼓励社会资本对污水处理行业进行投资和扶助。

《常州市城市总体规划(2011-2020)》提出，常州市污水处理率近期达90%，远期达100%；其中集中处理率分别达70%和80%以上。近期城市再生水利用率≥20%，远期达30%。污泥处置近期实现减量化，污泥规范化处置率达100%；远期逐步以无害化为主，最终实现资源化。

因此，随着我国工业化、城市化快速推进和污水处理行业市场化改革的深化，污水处理行业以其具有的巨大的市场规模、稳定的投资收益，将成为我国未来发展最快和最具有投资价值的行业之一。

5、物业服务行业

物业服务行业是对建筑区划内的建筑物、设施、设备、场所、场地实施管理活动的行业。物业服务既是房地产经营管理的重要组成部分，又是现代化城市管理不可缺少的一环。物业服务在我国仅有 20 年左右的发展历史，1981 年，我国第一家物业管理公司——深圳物业管理公司正式成立，标志着这一新兴行业的诞生。近年来，我国物业服务行业已进入快速发展阶段。2003 年 9 月 1 日，我国第一部《物业管理条例》正式施行，为规范物业管理、维护业主和物业管理企业的合法权益提供了重要的法律依据。物业服务行业是我国的朝阳产业，未来随着人们对居住舒适性水平要求的不断提高，以及相关法规与行业制度的不断完善，我国物业服务行业具有广阔的发展前景。

6、土地整理业务

城市土地整理开发是指对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营性活动，通过土地使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济利益；同时，城市土地整理开发盘活了存量土地，增加了城市土地的供应。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的机遇，运用市场经济手段，城市土地整理开发有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，推动城市的可持续发展。

国土资源部发布的信息显示，综合有关部门对人口城镇化水平的预测和对交期间，全国建设用地需求总量约为 4,659 万亩，年均将达到 932 万亩，建设用地需求将保持良好增长态势。主要原因如下：一是我国建设用地承载了接近 90% 的 GDP，随着经济总量规模增加，新建建设用地量将保持良好态势；二是城市化、工业化发展需要一定的建设用地保障，人口持续增长和大量人口转移、流动，将带动城镇住宅用地和各类公共基础设施用地需求相应增加；三是消费结构转型升级，需要增加基础设施、生活居住等用地，随着国家经济发展和居民收入水平的提高，人民生活和消费水平得到提升，社会消费结构和方式悄然转型，对第三产业、基础设施、住房等方面的用地需求将大幅度增加。“十三五”时期，随着国内经济的持续发展和我国城市化、工业化进程加快，城市土地的需求仍将持续保持旺盛，城市土地价格整体上仍将保持上升态势，为土地整理开发行业提供了较大的发展空间。

7、基础设施建设业务

城市基础设施是供水、供气、供热、市政设施、公共交通、城市绿化和环境卫生等城市公用事业的物质载体，是城市建设发展实现现代化的必要保障，对社会、经济的持续快速发展起到重要的支撑推动作用。城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，城市化建设也是我国社会主义现代化建设的重要组成部分，城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。加快城市化、城镇化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径。

自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.0%-2.2% 的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的主要载体。社科院蓝皮书预计，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，到 2030 年达到 65% 左右。在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，城市化将进入加速发展阶段，对基础设施的需求必然不断增加。

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施建设对于促进国家及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的意义。由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

“十二五”期间，常州推进城市建设由“筑形态”向“优品质”转变，城市功能板块建设步伐加快，新龙国际商务城、钟楼新城、凤凰新城等城市新片区建设成效显著。京沪高铁常州北站、泰州大桥南接线、西绕城高速、青洋路高架北延、城市防洪包围圈、锡溧漕河等一批重大基础设施建成投运。建成新堂北路、永宁路、飞龙西路等一批城市道路。常州机场完成 4E 级改造并实现一类口岸开放。“9313”综合整治工程稳步推进，成为首批“江苏省优秀管理城市”。五年新增城乡绿地 5,000 公顷以上，建成区绿化覆盖率达 43%，生态绿城建设初见成效。

根据《全国城市市政基础设施规划建设“十三五”规划》，到 2020 年建成与小康社会相适应的布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代化城市市政基础设施体系，基础设施对经济社会发展支撑能力显著增强。同时要求城市人民政府优先保障城市市政基础设施的用地需求，把加强和改善城市市政基础设施建设作为重点工作，确保必要投入。

根据常州市“十三五”规划，“十三五”期间常州将积极融入长三角世界级城市群，重点培育提升中心城市功能，增强常州主城集聚力和辐射力，加快将金坛发展为常州副中心城市，积极将溧阳建设为宁杭发展带副中心城市。积极推进产业与人口向重要交通廊道聚集，建设“一纵三横”城镇产业发展轴。一纵，即南北发展带，贯穿市域主要发展区域，向北跨江联动苏中、苏北，向南辐射浙北、皖南。三横，即沿江、沿湖、沿宁杭高铁发展轴，其中沿江发展主要联系苏南沿江和跨江联动苏中苏北地区；沿湖发展主要连通太湖、西太湖和长荡湖沿线区域，促进常金一体化发展；沿宁杭高铁发展主要依托宁杭重要通道推进南部城镇产业集聚发展。

七、发行人行业地位和竞争优势

（一）发行人的行业地位

公司是常州市人民政府确定的市场化运营的城市基础设施建设及国有资产经营管理的国有独资公司。自设立以来，公司按照常州市及天宁区政府统一部署，主要承担常州市天宁区城市基础设施建设及安置房建设任务。公司充分整合利用天宁区范围内的土地资源，经营规模和实力不断壮大，尤其在凤凰新城处于垄断地位，有着较强的竞争优势和良好的发展前景。此外，2013 年开始，公司也积极开拓煤炭、钢材及有色金属等商品贸易业务，业务渠道及规模均有了较大提升。

（二）发行人的竞争优势

1、经营环境优势

常州市交通便捷，铁路运输有京沪高铁、沪宁城际高速铁路；公路运输有 312 国道和沪宁、宁杭、常宁、沿江（常苏）、常澄、锡宜等高速公路；航空及河道运输有 4E 级民航常州奔牛机场以及京杭大运河，这些构成了常州发达的水陆空

交通网。常州市自 20 世纪 80 年代就成为全国闻名的工业明星城市，并与苏州、无锡等城市共同创造了著名的“苏南模式”。近年来，经济发展稳定，可持续性较强，产业结构稳定，成为江苏省的发展样板，在不断加强机械制造等传统支柱产业发展的同时，积极推进装备制造、新能源、新材料、电子信息、生物医药等五大战略性新兴产业的发展。天宁区则在常州市整体发展规划下形成了以服务经济为主的产业格局，集中国银行、中国工商银行、中国农业银行、交通银行、招商银行及中国民生银行等大中型金融机构常州市分行于一身，并囊括江苏省常州高级中学、常州市第一中学、常州市第二十四中学等优质重点学校以及常州市第一人民医院、常州市第二人民医院、常州市第三人民医院、常州市妇幼保健院、常州市儿童医院等重要医疗服务机构，成为常州服务业占主导地位的城区。

经济的快速增长和财政实力的不断增强，为常州市天宁区城市基础设施以及保障性住房的投资建设奠定了较好的经济基础。“十一五”期间全社会固定资产投资年均增长 28.00%，全社会固定资产投资五年累计完成 670 亿元，其中工业投入、服务业投入、基础设施投入五年累计分别完成 158 亿元、480 亿元、32 亿元；资源的产出效率进一步提高，全区每平方公里平均实现地区生产总值 4.5 亿元、地方一般预算收入 4,200 万元。公司作为常州市天宁区城市基础设施项目的建设投资主体具有明显的经营环境竞争优势。

2、区位优势

常州市处于长三角中心地带，不仅是沪宁诸城市的中心城市，更是京杭空间直线距离最短的直线枢纽城市。常州在苏南地区、江苏省乃至长三角均有着绝对的区位优势。常州市内天宁区地理位置重要，区位优势明显。常州火车站、长途汽车站、运河港口码头、民航大厦等交通枢纽座落辖区，京沪铁路、312 国道、京杭大运河穿境而过，沪宁高速公路、长江水道常州港近在咫尺。公司业务集中的凤凰新城作为城市东进开发的桥头堡，在构建文化创意、都市产业、生态居住、现代物流于一体的区域时，将带动公司进入快速发展阶段。

3、区域经营垄断性

公司污水处理等业务均属于公用事业，需要投入巨额资金建设长期基础设施，在规划、投入、运行等方面具有自然排他性。因此，一旦基础设施建立，其他企

业因设施缺失、投入太大等因素难以介入该行业。这确保了公司保障性住房建设以及污水处理等业务在区域内具有很高的市场占有率，能维持稳定的自然垄断收入。

4、政府的大力支持

公司是常州市人民政府出资的国有独资公司，作为负责常州市天宁区城市基础设施投资、建设、经营和管理的主体，承担着加快常州市、天宁区域建事业发展、确保国有资产保值增值的职责，得到了地方政府在政策、资金、体制等多方面的大力支持。

政策方面，常州市人民政府将发行人定位为市级重要的国有资产经营和城建投资平台，多次将优质资产注入公司。资金方面，公司子公司拥有土地开发职能，对规划区内的国有城镇土地实行有序收购、开发整理和经营。相关土地出让后，政府拨付土地整理收益；根据常州市人民政府《市政府关于在市区经营性土地出让收入中筹集轨道交通建设发展专项资金的通知》（常政发[2012]198号），公司安置房建设业务可免交50万元/亩的轨道交通建设发展专项资金。体制方面，公司在城市建设运营方面可得到常州市人民政府各部门的大力支持和配合。预计未来政府支持力度将逐步加强，公司政府背景的优势将得以不断强化。

（三）发行人经营方针和战略

作为常州市主要、天宁区最大的城市基础设施建设及国有资产经营管理的国有独资公司，常州天宁建设发展集团有限公司在常州市“南北新建、三城融合、东西协调、开发东部”（常州市人民政府《关于凤凰新城建设的会议纪要》，2012年1月19日）的要求下，紧紧围绕天宁区“推进城市更新，打造品质之区”的总战略，为凤凰新城“三年成势、五年成形、十年成城”的目标（常州市人民政府《关于凤凰新城建设的会议纪要》，2012年6月15日）奠定扎实的基础。

“十三五”期间，公司的整体目标及发展规划如下：

1、积极推行人才助企战略和管理强企战略。公司将坚持以高技术人才、高层次人才为重点，统筹推进人才队伍建设；坚持改革创新，继续完善人才考核机制；坚持德才兼备原则，全面提高人才队伍的整体素质；进一步完善公司的内部管理机制，健全各项规章制度，推行“职责化、规范化、细节化”的管理方式。

2、不断拓展融资渠道。公司将继续加强与银行合作，寻求更加宽广的合作道路；在传统的银行融资渠道外，积极与证券公司合作，探索发行企业债券；积极尝试其他融资方式，如融资租赁业务、信托业务、短期融资券、超短期融资券、定向债务融资工具等。除此之外，依托公司开发项目的灵活经营，实现合资开发、共同管理，自建项目租赁、销售等多种经营方式。

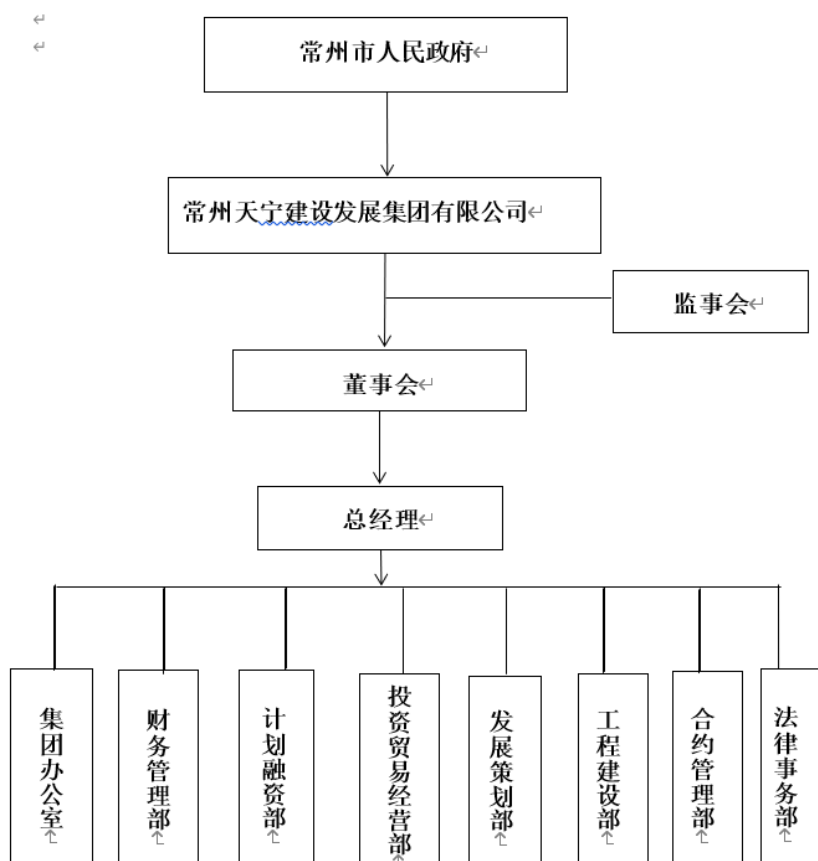
3、努力开拓城市基础设施等项目建设。一是全力推进城区道路建设项目：全面启动劳动东路、光华东路、凤凰南路、大明路、环岛路的建设。二是积极推进民生工程建设项目：启动菱溪公园、跨古运河桥梁、凤凰园建设项目、丽华小学地块改造项目和区职教中心地块开发建设项目，继续完成天宁区老年服务中心建设工作。三是实现雕庄西北片区开发目标：继续推进采菱公寓开发项目，启动万都金属城二期开发项目、采菱菜场及周边地块改造项目。

4、灵活优化招商引资力度。加大招商政策宣传，坚持“走出去引进来”的服务精神，注重功能项目的运营招商，确保在业态定位、市场营销上符合未来趋势，把提升引资质量作为关键，力争引进旗舰型、世界级企业入驻凤凰新城。

八、发行人法人治理结构及其运行情况

（一）发行人组织结构图

截至 2020 年 3 月末，发行人组织结构如下：



（二）发行人主要部门职能

发行人严格按照《公司法》等有关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。根据《公司法》、《常州天宁建设发展集团有限公司章程》，发行人不设股东会，由常州市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责，出资人依照《公司法》和《常州天宁建设发展集团有限公司章程》行使股东职权，建立了由董事会、监事会、总经理组成的法人治理结构体系，形成集中控制、分级管理、权责分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地运行。

1、股东（出资人）

公司不设股东会，由市国资委履行出资人职责，出资人依照《公司法》和《常州天宁建设发展集团有限公司章程》行使股东职权。常州市人民政府国有资产监督管理委员会依法行使以下职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）决定委派和更换非由职工代表出任的董事、监事、决定有关董事、监

事的报酬事项；

- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案和批准发行公司债券；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本做出决定；
- (8) 对公司变更经营范围做出决定；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司依法设立董事会，董事会由 5 名董事组成，其中 4 名董事由常州市人民政府国有资产监督管理委员会委派产生，1 名董事由公司职工代表大会选举产生。董事每届任期 3 年，任期届满时，常州市人民政府国有资产监督管理委员会决定继续委派和公司职工代表大会继续选举的，可以连任。董事任期届满前，常州市人民政府国有资产监督管理委员会不得无故解除其职务。

董事任期届满未及时更换委派，或者董事在任职期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改派的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

公司董事会设董事长 1 名，由常州市人民政府国有资产监督管理委员会在委派的董事会成员中指定。董事会对常州市人民政府国有资产监督管理委员会负责，行使下列职权：

- (1) 向常州市人民政府国有资产监督管理委员会报告工作；
- (2) 执行常州市人民政府国有资产监督管理委员会的决定；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；

- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司总经理并决定其报酬事项，根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理和财务负责人，并决定其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 制订修改公司章程的方案；
- (12) 决定公司对外担保事项；
- (13) 公司章程规定的其他职权。

董事会会议由董事会召集、董事长主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。董事会会议至少有半数以上董事出席方能有效。董事会会议每年至少召开 1 次，召开董事会会议，应当于会议召开 10 日以前以书面形式通知全体董事。经三分之一董事提议，可以召开董事会临时会议。

董事会应当对所议事项的决定做成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。董事会的表决方式可以采取举手投票表决，也可以采取其他具有法律效力的方式进行。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。董事会会议应由董事本人出席。董事因故不能出席，可以书面委托其他董事代为出席，委托书中应载明授权范围。

3、监事会

公司依法设立监事会，监事会成员由 5 人组成，其中由常州市人民政府国有资产监督管理委员会委派 3 名、公司职工代表大会选举 2 名。监事会设主席 1 人，由常州市人民政府国有资产监督管理委员会在监事会成员中指定。监事会主席负责召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数

以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事任期每届3年，监事任期届满，经常州市人民政府国有资产监督管理委员会继续委派和公司职代会继续选举的，可以连任。

监事任期届满未及时改派和改选，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在改派或改选出的监事就任前，原监事仍应依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对公司董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 向常州市人民政府国有资产监督管理委员会提出提案；
- (5) 依法对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (6) 公司章程规定的其他职权。

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事会发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

公司监事会每年度至少召开一次会议，监事可以提议召开临时监事会议。监事会决议应当经半数以上监事通过，监事会应当对所议事项的决定做成会议记录，出席会议的监事应当在会议记录上签名。

4、总经理

公司设总经理一名，由董事会聘任或解聘。经常州市人民政府国有资产监督管理委员会同意，本公司董事会成员可以兼任总经理，总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理和财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

(三) 发行人职能部门运行情况

公司下设集团办公室、财务管理部、计划融资部、投资贸易经营部、发展策划部、工程建设部、合约管理部、法律事务部 8 个职能部门，各部门各司其职，职责明确，能满足公司日常经营管理需要。具体运行情况如下：

1、集团办公室

主要职责：

(1) 负责制度的建立及考核工作：制定、修改、完善集团内部各项规章制度及考核办法；监督管理制度执行情况，开展奖惩及绩效考评工作。

(2) 负责各类文书工作：负责各类发文、汇报材料、发言稿的撰写工作；负责各项会议材料、会议报表的汇总编写工作。

(3) 负责集团行政管理工作：负责各类会议组织安排；负责各类行政接待工作；负责采购、印章、公车等后勤保障工作。

(4) 负责集团人事管理工作：负责集团人员招聘、干部选拔、人事调动等工作；负责员工培训学习、劳动关系、薪酬福利管理工作。

(5) 负责集团档案管理工作：负责各类档案资料收集整理，编制入库；负责档案室管理及库存档案管理工作。

(6) 负责外部对接工作：负责与政府部门对接协调工作；负责与各类企事业单位对接工作。

(7) 负责党建群团工作：负责党委各项会议、活动的组织开展；负责工会、妇联等群团各项会议、活动的组织安排。

2、财务管理部

主要职责：

(1) 按照国有资金管理办法，严格执行国有企业资金管理、会计核算等有关制度，严格财务管理，加强集团公司财务监督。

(2) 编制集团公司年度财务预决算书，确保资金收支平衡。

(3) 负责集团公司日常财务活动的计划、组织、控制、协调。

(4) 做好集团各公司纳税申报、财务报表编制和报表对外披露等工作，同时根据市国资委、区政府要求报送相关报表，并确保数据的真实性和准确性。

(5) 组织集团公司各职能部门和各公司进行经济核算和成本管理工作，全面控制成本开支。

(6) 负责对集团公司内部财务人员的培训和日常管理。

(7) 做好部门会计凭证、文书档案的定期整理、归集、存档工作。

(8) 做好其他工作。

3、投资贸易经营部

主要职责：

(1) 参与公司对外投资管理，做好拟投资项目的必要分析，出具可行性研究报告上报公司及上级主管部门。对投资实施过程进行资金监控，及时向公司管理层提供投资收益分析报告。

(2) 根据公司发展战略规划，制定年度贸易计划，在确保资金安全的前提下，开展贸易工作，确保公司贸易利润，并保持与贸易合作方的长期友好合作关系。

(3) 做好全年资产收益预算，加强日常管理，确保国有资产保值增值，重大资产的处置上报区政府审批。

(4) 对部门制度定期学习并修订实际执行中有冲突的条款。

4、计划融资部

主要职责：

(1) 规范公司和部门的融资行为，加强融资管理和财务监控，控制融资成本，有效防范财务风险，保障公司及公司股东的合法权益。

(2) 遵从公司年初的资金预算计划，以保障集团公司年度重点项目建设资金投入和债务按期偿还为工作重点，有序开展融资工作，确保集团年度资金平衡并略有结余。

(3) 严格执行集团“三重一大”制度，实施各类融资之前，提前报集团党委、集团办公会、集团董事会审批通过后，报区国企领导小组审批。

(4) 开展融资业务过程中，充分利用金融机构优惠政策，积极争取低成本融资，严控融资成本，不断优化融资结构。

(5) 加强集团全口径债务管理，按上级要求计划有序推进隐性债务化解任务，防范债务风险。

(6) 定期对公司融资成本、融资结构以及对外担保情况进行分析，并向集团领导进行汇报。

(7) 加强部门业务培训学习和人员内部管理，提高部门融资创新能力。

5、发展策划部

主要职责：

(1) 完成公司关于土地收储、出让、融资地块等年度计划编制及上报工作。

(2) 做好规划修编、控规调整、土地利用调查等前期工作。

(3) 完成全年公司基础设施等实施项目土地出让、划拨及前期工作。

(4) 完成天宁区地块出让工作。

(5) 做好公司土地注资、土地融资项目上市及前期工作。

(6) 做好全区旧城改造前期工作及凤凰新城征收前期工作。

(7) 完成公司年度涉及土壤调查及修复前期工作。

(8) 项目全过程设计管理、协调工作，各阶段设计方案、设计图纸评审工作；

(9) 负责设计变更的审批和监督，监督设计合同的签订；

(10) 负责开发类及公建配套建设项目的方案设计从发改立项至领取审图合格证等报建手续的办理；

(11) 调和解决项目建设中出现的技术问题；

(12) 负责与与政府主管部门建立及维持良好关系；

(13) 完成领导交办的其他工作。

6、工程建设部

主要职责：

(1) 负责制定公司工程建设工作计划，完成公司下达的工程建设任务；

(2) 负责制定公司内部建设工程工作管理制度、办法、规章和标准，运用科学的管理方法保证公司工程项目规范有效的运作；

(3) 对设计、供材、监理、施工单位选择提供建设性意见及签订相关合同的工作，在工作过程中全程邀请监督审计部门进行监督审计；

(4) 负责公司所有相关合同的付款申请工作；

(5) 负责工程建设部内部的工作协调，负责处理工程建设中出现的问题，包括与公司横向部门及对外部门的协调工作；

(6) 负责组织部门内部学习工作；

(7) 负责内部资料整理与收集工作；

(8) 完成公司交办的其他工作。

7、合约管理部

主要职责：

(1) 招投标管理；

(2) 管理集团公司合同及项目付款的审批工作；

- (3) 负责集团公司工程项目的招投标、工程项目的审计工作；
- (4) 管理项目概预算及结算审核工作。

8、法律事务部

主要职责：

- (1) 参与公司重要规章制度的制定和实施；
- (2) 协调处理公司决策、经营和管理中的法律事务；
- (3) 参与公司重大经营决策，对公司重大事项提出法律意见，分析相关法律风险，明确法律责任；
- (4) 接受公司委托，代表公司参加诉讼、仲裁、听证、复议等法律活动；
- (5) 参与公司的融资、租赁、招投标、并购等重大经济活动，处理相关的法律事务；
- (6) 根据工作需要，开展法律调查工作；
- (7) 负责为集团及下属子公司提供与公司经营有关的法律咨询；
- (8) 负责与公司常年法律顾问联系与沟通，对公司法律纠纷准备证据并提供法律支持；
- (9) 负责收集与公司经营相关的新颁布的法律法规；
- (10) 负责组织对新颁布的法律法规的培训；
- (11) 负责组织集团及下属公司法律基础知识的培训与考核。

(四) 发行人独立运营情况

公司具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，相对于控股股东在业务、资产、机构、财务和人员等方面保持独立完整，具体情况为：

1、业务方面

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在主营业务范围内与控股股东之间不存在持续性的构成对控股股东重大依赖的关联交易；公司根据国家产业政策及经济发展战略，审批全

资和控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划,确保公司发展战略的实施。

2、资产方面

公司及下属企业合法拥有生产经营的资产,具备独立生产能力,不存在与控股股东共享生产经营资产的情况;公司没有以资产、权益为控股股东提供担保,不存在资产、资金被控股股东占用而损害发行人利益的情况。

3、机构方面

公司根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构,明确了职权范围,建立了规范的法人治理结构;公司已建立适合自身业务特点的组织结构,运作正常有序,能独立行使经营管理职权。

4、财务方面

公司设有独立的计划财务部门,聘有专职的财务会计人员,建立了独立的会计核算体系和财务管理制度,并在银行独立开户,不存在与控股股东共用银行账户的情况;公司执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定,自成立以来一直依法纳税;不存在控股股东违法违规占用公司资金的行为。

5、人员方面

公司已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门,独立履行人事管理职责;公司的董事、监事及高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。

九、发行人的近三年重大资产重组情况

公司报告期内未发生导致公司主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换情况。

公司最近三年不存在违法违规及受处罚的情况。

十、关联方关系及交易情况

(一) 关联交易的决策程序及定价机制

关联交易是指公司与公司关联人之间发生的转移资源或义务的事项,包括但

不限于下列事项：（1）购买或者出售资产；（2）对外投资（含委托理财、委托贷款、对其他公司投资等）；（3）提供财务资助；（4）提供担保；（5）租入或租出资产；（6）签订管理方面的合同（含委托经营、受托经营等）；（7）销售产品、商品；（8）委托或者受托销售；（9）提供或接受劳务等。

关联交易应遵循诚实信用原则、关联人回避原则、公平公开公允的原则、书面协议的原则等原则。

公司关联交易的定价原则是：如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议定价。公司在涉及关联交易时，通常根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。公司财务部对公司关联交易的价格变动情况进行跟踪，对于异常变动及时告知管理层。

关联交易的审议程序：

- （1）公司拟与关联自然人发生的交易金额在 100 万元以下（含 100 万元）的关联交易，或拟与关联法人发生的交易金额在人民币 10,000 万元（含 10,000 万元）以下的关联交易，由公司相关职能部门将关联交易情况报告总经理，由总经理审查；
- （2）公司拟与关联自然人发生的交易金额在 100 万元以上的关联交易，或拟与关联法人发生的交易金额在人民币 10,000 万元—50,000 万元（含 50,000 万元）的关联交易，需提交董事会审议；
- （3）公司与关联人发生的交易金额在人民币 50,000 万元以上（公司获赠现金资产除外），需通过董事会提交股东审议。

（二）关联方和关联交易情况

发行人的关联方关系以及交易情况如下：

1、发行人关联方如下表所示：

关联方名称	与本公司关联关系
常州市人民政府	股东/出资人
常州凤凰新城建设发展有限公司	非全资子公司
常州天隆建设实业有限公司	全资子公司

常州东南工业废水处理厂有限公司	全资子公司
常州市雕庄实业有限公司	全资子公司
常州凯创建材商城有限公司	全资子公司
江苏金溪投资有限公司	全资子公司
绿砦（江苏）建筑科技有限公司	非全资子公司
江苏舜宁投资建设有限公司	全资子公司
常州天儒建筑工程有限公司	二级子公司
常州凤凰驿文化创意有限公司	二级子公司
常州品诚房地产经纪有限公司	二级子公司
常州运河南岸置业有限公司	二级子公司
安信颐和（常州）置业有限公司	二级子公司
常州中吴物业服务有限公司	二级子公司
常州市天宁区天隆教育培训中心有限公司	二级子公司
常州东吴信亿贸易有限公司	二级子公司
常州市万昶建设发展有限公司	二级子公司
常州市天宁新农村建设有限公司	二级子公司
常州市舜溪旅游管理有限公司	二级子公司
常州舜灵商贸有限公司	二级子公司
常州市焦溪古镇保护发展有限公司	二级子公司
常州市天宁物业有限公司	二级子公司
常州舜恒基础工程有限公司	二级子公司
江苏舜联供应链管理有限公司	二级子公司
江苏凯悦再生科技有限公司	二级子公司
安信颐和（常州）物业管理有限公司	三级子公司
常州君天文化产业发展有限公司	三级子公司
常州武澄科技创业服务有限公司	三级子公司
常州舜山塔陵园有限公司	三级子公司
常州市天绿农业科技发展有限公司	三级子公司
常州东南经济开发有限公司	参股公司
常州市天宁创新投资基金合伙企业（有限合伙）	参股公司
常州老三投资担保有限公司	参股公司
常州高创科技小额贷款有限公司	参股公司
常州东方恒远热能有限公司	参股公司
江苏摩登汽车有限公司	参股公司

常州市东南热电有限公司	参股公司
常州中交建设发展有限公司	参股公司
江苏舜通环境技术服务有限公司	参股公司
常州凤凰新城棚改投资中心	参股公司
常州凤凰联康环境建设有限公司	参股公司
常州古运河水上旅游有限公司	参股公司
江苏环宇集装箱娱乐小镇有限公司	参股公司

2、对内担保

截至 2019 年末，发行人对内担保金额为 875,001.50 万元。具体情况如下：

单位：万元

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	保证余额 (万元)
常州天宁建设发展集团有限公司	常州东南工业废水处理厂有限公司	有限公司	4,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州东南经济开发有限公司	有限公司	28,350.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州东吴信亿贸易有限公司	有限公司	9,800.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州凤凰新城建设发展有限公司	有限公司	235,389.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州凯创建材商城有限公司	有限公司	4,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市天宁新农村建设有限公司	有限公司	17,800.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市舜溪旅游管理有限公司	有限公司	1,200.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市天绿农业科技发展有限公司	有限公司	4,500.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州舜灵商贸有限公司	有限公司	58,300.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州天隆建设实业有限公司	有限公司	209,800.00
常州天宁建设发展集团有限公司	江苏舜宁投资建设有限公司	有限公司	209,262.50
常州凤凰新城建设发展有限公司	常州天宁建设发展集团有限公司	有限公司	52,600.00
常州天隆建设实业有限公司	常州天宁建设发展集团有限公司	有限公司	40,000.00
合计			875,001.50

十一、发行人内部管理制度的建立及运行

(一) 发行人内部管理制度的建立

为了规范公司经营活动、提高公司经营管理水平、加强公司内部控制、控制公司经营风险和提高风险防范能力，公司根据《中华人民共和国公司法》等有关

法律法规和《公司章程》，制定了公司内部管理与控制的一系列制度。该系列制度的目标是合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进公司目标的实现。

（二）发行人内部管理制度的运行情况

1、计划财务部管理制度

公司为规范财务管理工作，合理计划和运用资金，防范和化解财务风险，完善预算管理体系，强化成本控制，根据有关规定结合公司的实际情况，特制定了《常州天宁建设发展集团有限公司计划财务部管理制度》。

《常州天宁建设发展集团有限公司计划财务部管理制度》一共分为总则、部门与岗位职责、财务工作管理规则、人员管理考核与培训及附则共五部分。

公司的财务核算与管理工作的公司财务中心统一负责，各下属子公司不再单独设立财务部门。财务中心在公司总部分管领导的组织领导下，开展各项财务管理工作，独立行使财务监督权，对公司总经理、分管领导负责并报告工作。财务中心设立在公司总部，财务中心经理主持全面工作；下设财务核算部和资金管理部，其中财务核算部设置核算主管和核算会计等岗位；资金管理部设置资金主管、融资专员、现金出纳和银行出纳等岗位。

中心管理制度中对于财务中心的职责进行了明确规定。要求财务中心严格执行国家的财经法律法规和公司内部管理制度；制定公司内部财务管理制度，建立公司内部财务管理工作秩序，并负责组织、指导监督基层单位贯彻实施；关注国家金融政策和融资产品动态，积极拓展和开辟融资渠道，参与公司融资计划制定和落实；负责公司的财务管理和会计核算工作；参与公司的经济预测，为领导经营决策以及对基本建设、技术改造、对外投资等重大项目进行可行性研究与方案确定，提供及时、准确的财务会计信息；负责公司日常财务活动的计划、组织、控制、协调；组织公司职能部门和各子公司进行经济核算和成本管理工作，全面控制成本开支；组织、参与编制公司的财务预算，并分解下达到所属部门及单位，认真对预算执行情况进行监控、检查、分析、考核；定期开展资金、成本、利润及综合经济活动分析工作，堵塞企业管理中的漏洞，提出改善经营管理的建议和措施；负责对公司内部财务人员的培训与日常管理；负责完成领导交办的其他任

务。

2、预算管理制度

公司为适应现代企业制度要求，建立健全公司财务预算管理体系，规范财务预算管理，根据财政部《关于企业实行财务预算管理的指导意见》、《企业内部控制应用指引第 15 号——全面预算》和国家有关财务会计制度规定，结合公司实际，制定《常州天宁建设发展集团有限公司预算管理办法（试行）》。

《常州天宁建设发展集团有限公司预算管理办法（试行）》全篇分为总则、财务预算工作组织及职责、财务预算编制、财务预算执行与监督、财务预算调整、财务预算评估和附则共七部分。该制度规定的财务预算涵盖收入预算、费用预算等各种财务及非财务资源进行配置、考核和控制。根据财务预算的结果编制财务预算报告。

总公司合并财务报表范围内的各级子公司的年度财务预算的编制、报告、执行、考核和监督，各级子公司建立财务预算管理制度及实施细则，组织开展内部财务预算编制、执行、监督及考核工作，形成不同层次的预算结构。

公司财务中心负责公司的财务预算管理工作。各级子公司应当按照章程等有关规定，并结合实际建立财务预算工作组织与运行体制，成立预算管理机构，预算管理机构主任应由子公司主要负责人担任。各子公司预算管理机构，在公司预算管理部门的统一指导下，组织开展本部门财务预算编制工作，严格执行经批准的财务预算方案。

公司根据公司发展战略及预算期经济形势的预测分析，于每年 10 月底以前提出下一年度财务预算总体目标；各级子公司根据公司预算总体目标，并结合本实际，于每年 11 月 15 日以前上报本公司下一年度预算目标的主要指标预报表；公司对各级预算执行单位的预算目标进行审核汇总并提出调整意见，于每年 11 月底以前下达到各级子公司；各级子公司应当按照下达的财务预算目标，在本公司内部各单位进行预算目标的层层分解落实，于每年年底前上报本公司下一年度的财务预算（草案）；公司在对各级子公司预算方案审核、调整的基础上，编制公司总体（合并）财务预算，报公司董事会审批，并对各级子公司的预算方案出具审核意见。各级子公司将调整后的财务预算方案报董事会审批，并将经审批后

的财务预算（正式）报公司备案。

各级子公司应当以年度财务预算作为预算期内组织、协调各项生产经营活动和管理活动的基本依据，将年度主要财务预算指标细分为季度、月度预算。通过实施分期、滚动预算控制，实现年度财务预算目标。公司根据月度主要财务预算指标滚动完成情况，建立公司财务预算分类监测和反馈制度，对主要财务预算指标执行情况进行分类跟踪监测，对经营风险进行预测评估，并将监测和评估结果及时反馈各级公司，督促各级子公司加强预算执行情况监督和控制。

3、财务制度

为加强公司的财务管理和经济核算，规范公司的财务行为，真实、完整地提供会计信息，根据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》、《企业财务通则》、《企业会计准则》及国家其他有关法律和法规，结合公司的实际情况，制定《常州天宁建设发展集团有限公司财务制度》。

《常州天宁建设发展集团有限公司财务制度》全文除总则、附则外，有十一章，分别为：资金筹集管理及核算制度、资金管理及核算制度、应收款项管理及核算制度、存货管理及核算制度、固定资产管理及核算制度、无形资产及其他资产管理及核算制度、成本费用管理及核算制度、收入利润及分配管理和核算制度、财务报告、会计档案管理和印章管理。

集团公司财务管理的基本原则是：建立健全内部财务管理制度，做好财务管理基础工作，如实反映集团公司的财务状况、经营成果与现金流量，依法计算和缴纳国家税收，保证国有资产的保值增值。

集团公司财务管理的基本任务和方法是：围绕集团公司的经营目标，做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核工作，依法合理筹集资金，有效利用集团公司各项资产，努力提高经济效益。

集团公司总经理的财务管理权责：集团公司总经理对董事长负责。遵守国家法律法规和财经纪律，保护集团公司财产的安全与完整。主持集团公司日常的财务管理和经济核算工作。组织实施集团公司年度财务预算方案和投资方案。拟订集团公司内部财务管理机构的设置方案。提请聘任、解聘、奖惩集团公司财务负责人。接受财政、税务、审计机关和内部审计的监督检查，并依法委托独立审计

机构进行委托责任审计。集团公司董事长赋予的其他权责。

集团公司分管财务副总经理及财务总监的财务管理权责：分管财务副总经理及财务总监需加强集团公司财务监督和财务管理，确保国有资产保值增值，依据天宁区财政局相关文件，主要权责如下：参加集团公司召开的总经理办公会议。参与集团公司重大投资项目的可行性方案认证，并提出书面建议。拟定集团公司基本的财务管理制度，制定具体的财务管理办法和会计核算方式。查阅集团公司的财务报告、会计凭证、会计账簿等会计资料，验证集团公司财务报告等资料是否真实反映财务情况；检查监督集团公司下属全资、控股公司的财务情况。集团公司分管财务副总兼任集团公司财务总监，根据《关于集团公司财务总监职权的有关规定》联审联签有关事项。

集团公司计划财务部经理的财务管理权责：组织领导集团公司的财务管理、成本管理、资金管理、会计核算和会计监督等方面的工作。具体组织本单位认真执行国家财经法规、方针政策和制度，保护集团公司资产的安全与完整。组织指定集团公司内部财务会计制度并督促贯彻执行。负责向集团公司领导报告财务状况和经营结果，审查对外提供的会计报表和其他会计资料。编制和执行预算、财务收支计划、信贷计划，拟订资金筹措和使用方案，开辟财源，有效、合理地使用资金。参与对集团公司重大经济合同的签订和经济问题的研究、分析、审查和决策。严格审查、控制各项财务收支，督促各单位增收节支，压缩费用，提高经济效益。负责对集团公司计划财务部的设置和工作人员的配备与使用提出方案，做好会计人员的培训和考核，支持会计人员依法行使职权。行使会计法律法规的其他职责。

集团公司计划财务部的财务管理权责：负责集团公司日常财务活动的计划、组织、指挥、控制，并对集团公司内部财务管理进行协调处理。严格执行国家的财经法律法规和集团公司内部管理制度。负责集团公司的财务管理和会计核算工作。参与集团公司的经济预测，为领导经营决策及对基本建设、技术改造、对外投资等重大项目进行可行性研究与方案确定，提供及时、准确的财务会计信息。制定集团公司内部财务管理办法，建立集团公司内部财务管理工作秩序，并负责组织、指导监督基层单位贯彻实施。具体组织集团公司职能部门进行经济核算和成本管理工作，全面控制成本开支。按照集团公司指定的年度经营目标，负责分

解下达到所属部门，并认真对完成情况进行检查、分析、考核。定期开展资金、成本、利润及综合经济活动分析工作，堵塞企业管理中的漏洞，提出改善经营管理的建议和措施。负责对集团公司内部财务人员的培训与日常管理。

集团公司的会计核算执行《企业会计制度》。控股子公司执行各自行业会计制度。集团公司的会计年度自公历1月1日起至12月31日止。集团公司以人民币为记账本位币。集团公司的会计核算以权责发生制为基础，各项财产物资的取得，除按规定进行资产评估值计价外，均按实际成本计价原则。集团公司的会计记账采用借贷记账法。集团公司遵循会计核算的基本前提和一般原则。

4、资金管理制度

为加强对公司货币资金的内部控制和管理，保证货币资金的安全，根据《中华人民共和国会计法》、《内部会计控制规范——基本规范》和《内部会计控制规范——货币资金》等法律法规，制定了《常州天宁建设发展集团有限公司资金管理办法》。

《常州天宁建设发展集团有限公司资金管理办法》一共分为总则、现金管理规定、银行存款及账户管理、有价票据管理、资金收支管理规定、资金调拨及外借管理、融资及担保事项管理和附则一共八章。其中第六章资金调拨及外借管理中，规定了集团内资金调拨的原则、程序及会计处理，也规定了对外借款的原则和特殊事项。第七章融资及担保事项管理中，规定了集团内筹资须以总公司统一筹集，融资需以投定筹，需要合理安排好资本结构和筹资成本，本章还规定了集团内担保的程序和对外担保的特殊事项。

公司的全资、控股子公司应当根据国家有关法律法规和《内部会计控制规范——货币资金》，结合公司货币资金内部控制的要求，建立适合子公司业务特点和管理要求的货币资金内部控制制度，并组织实施。

公司建立货币资金业务的岗位责任制，明确相关部门和岗位的职责权限，确保办理货币资金业务的不相容岗位相互分离、制约和监督；按照货币资金控制制度中关于现金和银行存款、票据及有关印章的管理具体规定和内容建立合理、规范、完善、有效的控制体系；公司监察室定期和不定期地对货币资金业务的执行情况进行检查，以确保相关的内部控制制度得到有效贯彻，对于监督检查过程中

发现的薄弱环节，及时向总经理汇报以采取措施加以纠正和完善。

5、短期资金调度应急预案

公司制定了完善的短期资金调度应急预案，具有较强的资金管理水平。公司财务部门负责实施公司资金、资产的统筹管理，并监督考核各部门对资金管理制度的贯彻实施情况。公司对资金实行滚动计划管理，每年年初都排定全年的资金预算，分月实现资金计划。同时，在每月末都会排定次月的资金计划，确保资金流的平稳。并有专人登记相关资金台账，对贷款、债券等进行及时兑付，若出现还款或兑付资金困难时，将及时启动短期资金调度应急预案，包括但不限于启用未使用银行授信、处置可变现流动资产、申请实际控制人资金支持等措施。公司至今未发生一例贷款欠息、逾期或债券未兑付的情况。公司资金实施符合法律规定条件下的调节管理，对各子公司，实施资金统一管理。公司有着较强的短期资金管理能力和经验，具备合理调配使用短期资金的能力和条件。

6、费用报销制度

为了规范常州天宁建设发展有限公司（下称总公司）备用金、请款、费用报销的行为，加强费用控制，提高资金利用效率，根据总公司财务制度，特制定《常州天宁建设发展集团有限公司现金管理办法》。

《常州天宁建设发展集团有限公司现金管理办法》仅适用于总公司的费用性开支，包括下属子公司的备用金管理。凡属经营性开支事项须参照总公司相关管理制度。

《常州天宁建设发展集团有限公司现金管理办法》全文一共包括总则、备用金管理、请款的管理、费用报销、其他和附则共六章构成。其中，备用金管理的对象是各下属子公司以现金方式用于日常零星开支的备用款项，就备用金的申领、登记保管和使用、备用金的清结进行了规定。请款的管理中，对请款的原则、总公司请款的流程和子公司请款的流程进行了规定。费用报销这一章中，公司管理办法规定了报销涉及的部门、职位及其职责，分别规范了总公司和子公司的报销程序。

7、投资管理制度

公司为规范公司投资项目的运作，切实加强投资项目的管理，有效地规避投

投资风险，保证稳定安全的投资收益，根据《中华人民共和国公司法》、《合同法》以及国家有关对外投资的法律、法规、制度，结合实际情况，制定《常州天宁建设发展集团有限公司投资管理制度》。

《常州天宁建设发展集团有限公司投资管理制度》除总则、附则外，一共七章，分别为：对外投资的范围和原则、对外投资的操作程序、投资项目的决策和审批、投资项目的签约和执行、投资项目的人事管理、投资项目的终结、投资项目的监管和评价等。

公司对公司（包括各级子公司）的投资行为从实施到回收投资全过程进行管理。公司财务部负责对整个投资项目资金运作的的全过程监督管理；审计部负责对整个投资项目运作操作流程是否规范化进行监督；投资部负责对投资项目运行全过程的档案管理工作，并由专人负责，在操作上必须规范化，加强保密措施。

投资项目的决策和审批：由总经理全面负责；严格执行投资项目的分级审批制度，做好可行性研究，经总经理办公会审批，报分管领导同意后，向市政府、市国资委提出对外投资申请（申请须附可行性研究报告、新公司章程），市政府、市国资委对审核符合条件的进行批复；经批准后的对外投资项目，如需增加或减少投资，必须报经市国资委、市政府批准。

投资项目的签约和执行：投资部负责与被投资企业约定签约事宜，并起草投资合同文本、公司章程等相关文件的准备工作；投资项目的资金支付由财务部门具体负责办理，必须严格按照公司财务制度，审批制度及约定的计划进行，谨慎操作，把好资金关；项目投资运作后的日常管理工作由投资部或运营部负责，并定期对投资资金使用情况和投入运行是否正常作出真实可信的报告。

投资项目的人事管理：总公司对外投资组建合作、合资公司，应对新建公司派出经法定程序选举产生的董事、监事，参与和影响新建公司的运营决策；对于对外投资组建的控股公司，总公司应派出经法定程序选举产生的董事长，并派出相应的经营管理人员，对控股公司的运营、决策起重要作用；对外投资派出人员的人选由总公司经营例会研究决定；派出人员应按照《公司法》、《公司章程》和《常州天宁建设发展集团有限公司派出董事、监事管理办法》的规定切实履行职责，在新建公司的经营管理活动中维护公司利益，实现公司投资的保值、增值；

派出人员每年应与公司签订资产经营责任书，接受公司下达的考核指标，并于第二年度的三月底前向公司提交年度述职报告，接受公司的检查；总公司对派出的董事、监事进行年度和任期考核。公司根据考核评价结果给予有关人员相应的奖励或处罚。

投资项目的终结：运营部会同投资部及相关部门负责对收回、退出、撤出、清盘项目的具体操作工作，并认真作出《项目的终结报告》并提请总经理办公会讨论认定，报市财政审批。

8、融资管理制度

为规范公司的融资行为，加强融资管理和财务监控，降低融资成本，有效防范财务风险，保障公司及公司股东的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》等法律法规、规范性文件及公司章程的规定，结合公司实际情况，公司制定了《常州天宁建设发展集团有限公司融资管理制度》。

根据制度规定，公司融资应遵循以下原则：

- （1）遵从全区的统筹安排；
- （2）充分利用金融机构优惠政策，积极争取低成本融资；
- （3）权衡资本结构（权益和负债比重）；
- （4）兼顾长远利益与当前利益；
- （5）慎重考虑偿债能力，避免出现到期不能清偿债务的情形。

本制度由公司董事会负责解释，自董事会批准之日起施行。本制度执行前公司制定的有关财务管理制度和规定的内容与本制度不符的，以本制度为准。

本制度未尽事宜，按国家有关法律、法规和《常州天宁建设发展集团有限公司章程》的规定执行；本制度如与国家日后颁布的法律、法规或经合法程序修改后的《常州天宁建设发展集团有限公司章程》相抵触时，按国家有关法律、法规和《常州天宁建设发展集团有限公司章程》的规定执行，并立即对本制度进行修订。

十二、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排

（一）信息披露

公司将严格按照中国证监会、交易场所及其他相关监管机构的要求，就本次发行相关事宜履行信息披露义务：

1、根据《挂牌规则》的规定，公司将严格按照监管要求，通过上交所网站或上交所认可的其他方式披露本次债券的发行情况；

2、根据《挂牌规则》的规定，公司将在债权登记日前，披露付息或本金兑付等有关事宜；

3、根据《债券受托管理协议》的规定，受托管理人将在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。此外，公司还将严格按照中国证监会、上交所及其他监管机构的规定以及《债券受托管理协议》向债券持有人履行信息披露义务。

（二）投资者关系

投资者关系管理方面，根据相关法律法规和行政性规范的要求，公司及时向投资者披露影响其决策的相关信息，包括公司发展战略、公司经营、管理、财务及运营过程中的信息、企业文化及其他投资者关心的问题；通过电话、电子邮件、传真、接待来访等方式答复投资者的咨询，尽可能通过多种方式与投资者进行及时、深入和广泛的沟通。

第四节 财务会计信息

以下信息主要摘自公司财务报告，其中关于公司 2017 年度至 2019 年度财务数据均摘引自经审计的财务报告，2020 年 1-3 月的财务数据，摘引自公司未经审计的 2020 年 1-3 月的财务报表。

公司财务报表以持续经营为编制基础，符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

投资者欲对公司的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅公司最近三年经审计的财务报告及最近一期未经审计的财务报表。

一、财务报表的编制基准及注册会计师意见

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2017 年、2018 年和 2019 年的财务报告进行了审计并分别出具了苏亚常审[2018]92 号、苏亚常审[2019]107 号和苏亚常审[2020]85 号标准无保留意见审计报告。苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）认为：公司财务报告在所有重大方面按照企业会计准则规定编制，公允反映了公司 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流。

本募集说明书摘要中引用的财务会计数据摘自公司 2017 年度、2018 年度和 2019 年度经审计的财务报告以及 2020 年 1-3 月未经审计的财务报表。

二、最近三年及最近一期的财务报表

（一）最近三年及最近一期的合并财务报表

公司 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 3 月 31 日的资产负债表，以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月的利润表、现金流量表如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

资产	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------	------------------

流动资产:				
货币资金	324,971.36	310,057.15	217,396.79	365,973.32
应收票据	30,714.73	5,381.28	7,317.02	3,280.00
应收账款	30,420.94	49,004.27	6,420.23	6,540.16
预付款项	325,299.56	266,581.89	45,314.76	30,625.30
其他应收款	1,825,695.94	1,585,629.50	1,063,375.14	736,660.69
存货	837,936.34	793,132.22	435,146.83	568,579.57
其他流动资产	25,820.63	24,177.06	13,032.68	61,989.73
流动资产合计	3,400,859.50	3,033,963.37	1,788,003.45	1,773,648.77
非流动资产:				
可供出售金融资产	219,667.11	218,417.11	366,097.94	365,097.94
长期股权投资	67,160.58	66,300.22	21,967.68	4,713.01
投资性房地产	118,240.58	115,356.37	63,690.45	84,316.42
固定资产	10,383.70	10,401.86	4,321.68	2,630.20
在建工程	25,697.57	15,825.41	3,288.28	742.38
无形资产	26,357.91	26,394.98	20,982.19	1,312.92
长期待摊费用	1,237.96	1,237.96	1,077.69	753.65
递延所得税资产	135.46	135.46	133.52	112.51
其他非流动资产	86,952.16	75,011.68	51,383.07	50.00
非流动资产合计	555,833.04	529,081.04	532,942.50	459,729.03
资产总计	3,956,692.54	3,563,044.41	2,320,945.95	2,233,377.80

续表:

负债和所有者权益	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动负债:				
短期借款	281,512.50	222,050.00	93,400.00	101,970.00
应付票据	99,895.00	62,495.00	89,000.00	76,094.75
应付账款	62,710.24	32,256.65	23,085.23	-
预收款项	59,388.48	39,441.78	611.46	86,718.80
应付职工薪酬	26.61	50.12	13.94	15.39
应交税费	4,686.23	7,082.78	3,488.35	3,544.19
其他应付款	402,421.64	249,128.58	106,172.29	83,172.55
一年内到期的非流动负债	94,500.00	108,151.00	221,694.62	23,550.00
其他流动负债	-	-	19,998.94	49,866.77
流动负债合计	1,005,140.71	720,655.90	557,464.83	424,932.46

非流动负债：				
长期借款	964,496.30	820,996.50	386,379.00	532,690.00
应付债券	314,195.72	358,675.72	234,624.12	368,295.43
长期应付款	129,543.00	123,039.00	101,970.00	101,990.00
递延收益	840.90	840.90	870.00	870.00
其他非流动负债	450.00	450.00	-	-
非流动负债合计	1,409,525.92	1,304,002.12	723,843.12	1,003,845.43
负债合计	2,414,666.63	2,024,658.02	1,281,307.95	1,428,777.89
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
资本公积	1,146,196.77	1,146,196.77	689,155.25	469,155.25
其他综合收益	1.49	1.49	-	-
盈余公积	15,920.52	15,920.52	13,317.08	11,127.41
未分配利润	125,553.13	121,814.85	88,091.18	74,117.27
归属于母公司所有者权益合计	1,437,671.92	1,433,933.64	940,563.51	704,399.93
少数股东权益	104,353.99	104,452.75	99,074.49	100,199.98
所有者权益合计	1,542,025.90	1,538,386.39	1,039,638.00	804,599.91
负债和所有者权益总计	3,956,692.54	3,563,044.41	2,320,945.95	2,233,377.80

2、合并利润表

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	75,006.18	237,106.21	195,278.76	129,691.61
减：营业成本	74,044.21	230,487.11	181,202.65	122,427.68
税金及附加	209.86	2,937.95	3,333.45	2,564.79
销售费用	17.96	158.35	1,410.00	1,909.46
管理费用	1,953.85	5,216.80	3,398.41	3,238.94
财务费用	-266.05	4,088.00	13,751.21	6,717.48
其中：利息费用	-	19,051.15	19,633.14	11,381.65
利息收入	-	15,284.02	6,049.78	4,831.46
资产减值损失	403.53	-423.14	11,981.66	3,789.28
加：其他收益	0.13	9.87	17.06	1.20

投资收益(损失以“－”号填列)	860.36	8,997.30	11,022.13 ⁵	1,642.99
资产处置收益(损失以“－”号填列)	-	661.19	-	-16.00
二、营业利润(亏损以“－”号填列)	310.39	4,309.49	-8,759.42	-9,327.82
加: 营业外收入	3,500.07	30,095.74	26,144.58	24,042.20
减: 营业外支出	170.88	137.01	372.86	392.56
三、利润总额(亏损总额以“－”号填列)	3,639.58	34,268.22	17,012.29	14,321.83
减: 所得税费用	0.07	527.53	1,974.21	1,001.76
四、净利润(净亏损以“－”号填列)	3,639.51	33,740.68	15,038.08	13,320.07
(一)按经营持续性分类	-			
1.持续经营净利润(净亏损以“－”号填列)	3,639.51	33,740.68	15,038.08	13,320.07
(二)按所有权归属分类	-			
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“－”号填列)	3,738.28	36,327.11	16,163.58	14,412.14
2.少数股东权益(净亏损以“－”号填列)	-98.76	-2,586.43	-1,125.49	-1,092.07
五、综合收益总额	3,639.51	33,742.18	15,038.08	13,320.07

3、合并现金流量表

单位: 万元

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	122,554.28	255,395.80	272,279.76	220,102.07
收到的税费返还	0.02	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	27,382.37	109,292.08	29,881.11	37,403.22
经营活动现金流入小计	149,936.67	364,687.88	302,160.86	257,505.29
购买商品、接受劳务支付的现金	138,182.72	294,128.93	344,979.29	156,080.62
支付给职工以及为职工支付的现金	1,042.42	2,312.71	2,196.78	2,232.25
支付的各项税费	1,192.74	7,368.90	12,765.98	5,570.51
支付其他与经营活动有关的现金	27,780.11	37,506.19	127,676.86	272,105.56
经营活动现金流出小计	168,197.99	341,316.72	487,618.90	435,988.94
经营活动产生的现金流量净额	-18,261.31	23,371.16	-185,458.04	-178,483.65
二、投资活动产生的现金流量:	-			

⁵ 发行人 2018 年产生的投资收益主要为处置长期股权投资产生的投资收益 1.12 亿元, 系 2018 年天宁创新对东南经济增资, 发行人将东南经济开发转为权益法核算, 对于减少的股权视同处置, 同时确认处置长期股权投资产生的投资收益。

收回投资收到的现金	-	4,900.00	142,565.00	461,930.00
取得投资收益收到的现金	-	188.32	2,132.14	1,304.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	16.96
收到其他与投资活动有关的现金	6,000.00	331,231.56	65,528.42	89,996.20
投资活动现金流入小计	6,000.00	336,319.89	210,225.55	553,247.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,947.00	21,637.35	19,462.94	837.07
投资支付的现金	13,940.66	23,960.28	168,216.00	489,591.30
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,524.51	2,843.71	5,888.56	-
支付其他与投资活动有关的现金	12,900.00	49,697.00	152,535.35	127,168.00
投资活动现金流出小计	31,312.17	98,138.34	346,102.85	617,596.37
投资活动产生的现金流量净额	-25,312.17	238,181.55	-135,877.29	-64,348.44
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	187,446.17	235,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	262,896.00	626,950.00	244,920.00	656,560.00
发行债券收到的现金	-	-	-	100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	85,725.50	1,166,360.57	1,133,384.13	1,339,979.08
筹资活动现金流入小计	348,621.50	1,980,756.74	1,613,304.13	2,096,539.08
偿还债务支付的现金	118,064.70	623,225.50	327,671.00	331,945.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,698.88	85,487.10	69,202.23	62,822.52
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	147,370.23	1,452,357.05	1,008,083.04	1,254,425.65
筹资活动现金流出小计	290,133.80	2,161,069.65	1,404,956.28	1,649,193.59
筹资活动产生的现金流量净额	58,487.70	-180,312.91	208,347.85	447,345.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	14,914.21	81,239.80	-112,987.48	204,513.40
加：期初现金及现金等价物余额	255,425.14	174,185.34	287,172.82	82,659.42
六、期末现金及现金等价物余额	270,339.35	255,425.14	174,185.34	287,172.82

（二）最近三年及最近一期的母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：万元

资产	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：				

货币资金	20,654.41	28,483.71	14,337.18	40,523.16
应收票据	20,000.00	-	-	-
预付款项	37,232.19	31,880.00	-	75.84
其他应收款	861,619.47	1,040,373.08	873,758.81	793,422.89
流动资产合计	939,506.07	1,100,736.79	888,095.99	834,021.89
非流动资产:				
可供出售金融资产	5,000.00	5,000.00	5,000.00	4,000.00
长期股权投资	607,994.60	607,134.24	243,703.39	244,392.64
投资性房地产	1,518.97	1,518.97	1,602.21	1,684.45
固定资产	171.80	163.73	125.90	115.21
无形资产	140.97	140.97	-	-
其他非流动资产	81,559.43	70,186.91	50,000.00	-
非流动资产合计	696,385.77	684,144.82	300,431.50	250,192.30
资产总计	1,635,891.84	1,784,881.61	1,188,527.49	1,084,214.19

(续表)

负债和所有者权益 (或股东权益)	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动负债:				
短期借款	90,500.00	43,000.00	10,000.00	31,000.00
应付票据及应付账款	27,075.40	27,075.40	-	-
应付职工薪酬	0.56	1.05	0.48	0.53
应交税费	299.44	281.61	218.49	319.68
其他应付款	9,087.15	259,481.54	198,303.40	96,089.10
一年内到期的非流动负债	24,000.00	24,000.00	149,794.62	-
其他流动负债	-	-	19,998.94	49,866.77
流动负债合计	150,962.56	353,839.60	378,315.93	177,276.08
非流动负债:				
长期借款	208,400.00	114,400.00	56,000.00	37,000.00
应付债券	312,662.72	356,662.72	234,624.12	368,295.43
长期应付款	85,340.96	86,092.00	59,148.00	63,100.00
非流动负债合计	606,403.68	557,154.72	349,772.12	468,395.43
负债合计	757,366.24	910,994.32	728,088.05	645,671.51
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
资本公积	566,153.71	566,153.71	178,740.25	178,740.25

盈余公积	15,920.52	15,920.52	13,317.08	11,127.41
未分配利润	146,451.37	141,813.06	118,382.10	98,675.03
所有者权益 (或股东权益) 合计	878,525.61	873,887.29	460,439.43	438,542.68
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	1,635,891.84	1,784,881.61	1,188,527.49	1,084,214.19

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	18.14	59.63	58.96	47.23
减：营业成本	-	83.24	82.24	38.90
税金及附加	4.70	17.28	22.73	111.75
管理费用	427.18	1,503.54	791.31	794.58
财务费用	-691.69	-920.58	95.77	-1,585.76
其中：利息费用	-	1,995.31	2,544.56	499.15
利息收入	693.83	3,072.93	2,514.73	2,166.23
资产减值损失	-	449.14	2,979.92	1,025.00
加：投资收益（损失以“-”号填列）	860.36	7,246.67	-135.24	252.25
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,138.31	6,173.69	-4,048.25	-84.97
加：营业外收入	3,500.00	20,000.00	26,000.00	24,000.00
减：营业外支出	-	60.69	55.00	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,638.31	26,112.99	21,896.75	23,915.03
减：所得税费用	-	78.60	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,638.31	26,034.39	21,896.75	23,915.03
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,638.31	26,034.39	21,896.75	23,915.03
五、综合收益总额	4,638.31	26,034.39	21,896.75	23,915.03

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	65.00	65.00	52.23
收到其他与经营活动有关的现金	3,544.19	51,055.40	26,136.11	24,301.94
经营活动现金流入小计	3,544.19	51,120.40	26,201.11	24,354.17

购买商品、接受劳务支付的现金	-	31,880.00	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	200.29	421.49	406.55	385.84
支付的各项税费	33.31	230.14	279.07	123.84
支付其他与经营活动有关的现金	223.64	764.20	1,589.21	442.22
经营活动现金流出小计	457.25	33,295.83	2,274.83	951.90
经营活动产生的现金流量净额	3,086.95	17,824.57	23,926.28	23,402.27
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	120.00	252.25
收到其他与投资活动有关的现金	-	21,547.28	30,151.47	79,996.20
投资活动现金流入小计	-	21,547.28	30,271.47	80,248.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8.07	58.82	17.11	-
投资支付的现金	11,372.52	20,186.91	51,416.00	46,900.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	30,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	48,800.00	22,700.00	20,000.00	47,000.00
投资活动现金流出小计	60,180.59	72,945.74	71,433.11	93,900.00
投资活动产生的现金流量净额	-60,180.59	-51,398.46	-41,161.63	-13,651.55
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	115,469.29	-	-
取得借款收到的现金	146,500.00	303,000.00	90,000.00	227,580.00
收到其他与筹资活动有关的现金	148,191.00	1,355,897.42	865,810.67	538,129.99
筹资活动现金流入小计	294,691.00	1,774,366.71	955,810.67	765,709.99
偿还债务支付的现金	49,000.00	235,600.00	106,000.00	120,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,722.79	34,210.09	33,357.54	25,946.50
支付其他与筹资活动有关的现金	186,703.87	1,456,836.21	825,403.75	596,057.66
筹资活动现金流出小计	245,426.66	1,726,646.30	964,761.30	742,004.16
筹资活动产生的现金流量净额	49,264.34	47,720.41	-8,950.63	23,705.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-7,829.30	14,146.53	-26,185.98	33,456.56
加：期初现金及现金等价物余额	28,483.71	14,337.18	40,523.16	7,066.61
六、期末现金及现金等价物余额	20,654.41	28,483.71	14,337.18	40,523.16

三、报告期内合并财务报表范围变化情况

1、截至 2020 年 3 月末，公司纳入合并报表范围的子公司明细

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
常州凤凰新城建设发展有限公司	常州	常州	城市建设、投资	75		同一控制企业合并
常州天隆建设实业有限公司	常州	常州	城市建设、投资	100		同一控制企业合并
常州东南工业废水处理厂有限公司	常州	常州	废水处理	100		同一控制企业合并
常州市雕庄实业有限公司	常州	常州	综合服务、租赁、物业	100		同一控制企业合并
江苏金溪投资有限公司	常州	常州	城市建设、投资、施工	100		同一控制企业合并
常州凯创建材商城有限公司	常州	常州	建筑材料销售、租赁	100		非同一控制企业合并
绿砣(江苏)建筑科技有限公司	常州	常州	建筑工程施工、工程技术研究	50.67		非同一控制企业合并
常州天儒建筑工程有限公司	常州	常州	建筑工程、绿化工程		75	投资设立
常州凤凰驿文化创意有限公司	常州	常州	设计、广告、投资管理		75	同一控制企业合并
常州品诚房地产经纪有限公司	常州	常州	房产销售		75	投资设立
常州运河南岸置业有限公司	常州	常州	房地产开发与经营		75	投资设立
安信颐和(常州)置业有限公司	常州	常州	房地产开发与经营		51	投资设立
常州中吴物业服务有限公司	常州	常州	物业管理		100	投资设立
常州市天宁区天隆教育培训中心有限公司	常州	常州	亲子课程; 少儿艺术培训		100	投资设立
常州东吴信亿贸易有限公司	常州	常州	贸易		100	投资设立
安信颐和(常州)物业管理有限公司	常州	常州	物业管理服务		51	投资设立
江苏舜宁投资建设有限公司	常州	常州	城镇建设的投资及经营管理	100		无偿划拨
常州市万昶建设发展有限公司	常州	常州	城市项目建设		100	同一控制企业合并
常州市天宁新农村建设有限公司	常州	常州	建筑业		100	无偿划拨
常州市舜溪旅游管理有限公司	常州	常州	租赁和商务服务业		100	无偿划拨
常州舜灵商贸有限公司	常州	常州	批发和零售业		100	无偿划拨

常州武澄科技创业服务有限公司	常州	常州	租赁和商务服务业		100	无偿划拨
常州舜山塔陵园有限公司	常州	常州	殡葬服务费		100	无偿划拨
常州市天绿农业科技发展有限公司	常州	常州	科学研究和技术服务		100	无偿划拨
常州市焦溪古镇保护发展有限公司	常州	常州	租赁和商务服务业		100	无偿划拨
常州市天宁物业有限公司	常州	常州	房地产业		100	无偿划拨
常州舜恒基础工程有限公司	常州	常州	土木工程建筑业		100	无偿划拨
江苏舜联供应链管理有限公司	常州	常州	商务服务业		70	无偿划拨
江苏凯悦再生科技有限公司	常州	常州	科学研究和技术服务业		100	非同一控制企业合并
常州君天文化产业发展有限公司	常州	常州	商务服务业		100	非同一控制企业合并

2、2020年1-3月合并报表范围的变化及原因

2020年1-3月		
增加公司	业务性质	注册资本(万元)
常州君天文化产业发展有限公司	商务服务业	500.00
减少公司	业务性质	注册资本(万元)
无		

2020年3月27日，常州天宁建设发展集团有限公司以股权转让的方式获得常州君天文化产业发展有限公司100%的股权。

3、2019年合并报表范围的变化及原因

2019年度		
增加公司	业务性质	注册资本(万元)
绿砦(江苏)建筑科技有限公司	非金属矿物制品业	12,000.00
常州市万昶建设发展有限公司	土木工程建筑业	500.00
江苏凯悦再生科技有限公司	环境污染防治领域内的技术研发	5,000.00
常州凯顺投资有限公司	利用自有资金实业投资、创业投资	3,678.00
江苏舜宁投资建设有限公司	城镇建设的投资及经营管理	120,000.00
常州舜恒基础工程有限公司	科学研究和技术服务	2,000.00
常州市天宁新农村建设有限公司	建筑业	10,000.00

常州武澄科技创业服务有限公司	房地产业	2,800.00
常州舜山塔陵园有限公司	土木工程建筑业	350.00
常州舜灵商贸有限公司	批发和零售业	50,000.00
常州市天宁物业有限公司	殡葬服务业	200.00
常州市舜溪旅游管理有限公司	租赁和商务服务业	8,000.00
常州市焦溪古镇保护发展有限公司	租赁和商务服务业	5,000.00
常州市天绿农业科技发展有限公司	商务服务业	5,000.00
江苏舜联供应链管理有限公司	租赁和商务服务业	2,000.00
减少公司	业务性质	注册资本 (万元)
常州天泰置业有限公司	房地产业	900.00
常州凯顺投资有限公司	商务服务业	3,678.00
常州市中吴建设发展有限公司	商务服务业	5,000.00

常州凯顺投资有限公司成立于 2018 年 5 月，注册资本为 3678 万元，原股东为常州燃料有限公司。2019 年 1 月 10 日公司合并范围内子公司常州天隆建设实业有限公司与常州凯顺投资有限公司原股东常州燃料有限公司签署了《股权转让协议》，约定股权转让价格为 3,676.00 万元，常州天隆建设实业有限公司已于 2019 年内支付完毕。

2018 年 10 月至 2019 年 1 月，公司以现金出资 2080 万元，江苏成章建设集团有限公司以现金出资 2080 万元，常嘉建设集团有限公司以现金出资 2240 万元，常州三建建设有限公司以现金出资 800 万元，常州华艺建设工程有限公司以现金出资 800 万元，共同投资设立绿砣（江苏）建筑科技有限公司，注册资本 8000 万元，本公司股权占比 26%。2019 年 8 月，根据绿砣（江苏）建筑科技有限公司股东会决议，决定变更注册资本至 12000 万元，均由本公司增资，本公司已于 2019 年 8 月出资到位，增资完成后，本公司出资 6080 万元，持股比例增至 50.67%。鉴于绿砣（江苏）建筑科技有限公司股东首次出资至本公司对其增资控股之日，绿砣（江苏）建筑科技有限公司尚未正式开展经营活动，公司直接将其作为本报告期内投资设立的控股子公司纳入合并范围。

江苏凯悦再生科技有限公司成立于 2017 年 12 月，原注册资本 1000 万元，后于 2018 年 5 月变更注册资本至 2500 万元，其中：常州天宁建设发展集团有限公司全资子公司江苏舜宁投资建设有限公司认缴出资 250 万元，占注册资本比例

10%，实缴出资 250.10 万元；科威天使环保科技集团有限公司认缴出资 800 万元，占注册资本的 32%，实缴出资 61.17 万元；陈文美认缴出资 1450 万元，占注册资本的 58%，实缴出资 365.58 万元。2019 年 7 月，鉴于该公司自成立之日起，至江苏舜宁投资建设有限公司收购全部股权之日止，尚未开展经营活动，原股东陈文美及科威天使环保科技集团有限公司均将其全部认缴出资额按常州方正会计师事务所有限公司出具的关于江苏凯悦再生科技有限公司截至 2019 年 5 月 31 日资产、负债和所有者权益情况的专项审计报告确定的净资产金额与各自实缴出资比例计算确定的股权转让价款合计 2,547,099.80 元，转让给江苏舜宁投资建设有限公司，至此，江苏舜宁投资建设有限公司持股比例 100%，将其纳入合并范围。

2019 年 6 月 14 日常州市天宁区国有资产监督管理办公室向常州市天宁区人民政府《关于江苏舜宁投资建设有限公司股权变更的请示》，建议将常州市天宁区人民政府持有的江苏舜宁投资建设有限公司股权无偿划转给常州天宁建设发展集团有限公司，常州市天宁区人民政府对此作出了同意的批示，并确定以 2019 年 5 月 31 日为基准日。江苏舜宁投资建设有限公司已于 2019 年 6 月 26 日办理了工商变更登记。

根据财政部出具的财会〔2016〕17 号关于印发《规范“三去一降一补”有关业务的会计处理规定》的通知，公司将江苏舜宁投资建设有限公司及其控制的子公司常州舜恒基础工程有限公司、常州市澄溪市政建设有限公司（现更名为：常州市天宁新农村建设有限公司）、常州武澄科技创业服务有限公司、常州舜山塔陵园有限公司、常州舜灵商贸有限公司、常州市天宁物业管理有限公司、常州市舜溪旅游管理有限公司、常州市焦溪古镇保护发展有限公司、常州市天绿农业科技发展有限公司、江苏舜联供应链管理有限公司共 11 家公司经审计的 2019 年 5 月 31 日账面合并净资产价值 2,719,441,790.08 元确认资本公积-资本溢价，并按上述规定，在取得被划拨企业的控制权后编制合并财务报表。

常州市天宁区国有资产监督管理办公室于 2019 年 9 月 3 日出具“关于同意常州弘辉控股集团有限公司下属全资、控股和参股公司股权调整有关事项的批复”同意常州檀聚实业有限公司持有的常州市万昶建设发展有限公司 100%的股权无偿转让给常州天宁建设发展集团有限公司或控股子公司。常州檀聚实业有限公司

与常州天宁建设发展集团有限公司的全资子公司江苏金溪投资有限公司,于2019年9月25日签订的股权转让协议约定:常州檀聚实业有限公司将其持有的常州市万昶建设发展有限公司的股权500万(占公司注册资本的100%,其中:实缴0元,未缴500万元)以人民币0元的价格转让给江苏金溪投资有限公司。常州市万昶建设发展有限公司已于2019年11月15日办理了工商变更登记。

根据财政部出具的财会〔2016〕17号关于印发《规范“三去一降一补”有关业务的会计处理规定》的通知,江苏金溪投资有限公司将常州市万昶建设发展有限公司2019年9月25日账面净资产价值-22,686,032.10元确认资本公积-资本溢价,并按上述规定,在取得被划拨企业的控制权后编制合并财务报表。

2019年3月,根据常州市天宁区国企工作领导小组的审批意见,将公司下属全资子公司常州天隆建设实业有限公司100%持有的常州天泰置业有限公司及常州凯顺投资有限公司的股权全部转让给本公司后,由本公司下属全资子公司常州凯创建材商城有限公司对其进行吸收合并。

2019年12月,公司下属全资子公司常州市雕庄实业有限公司及常州东南工业废水处理厂有限公司共同100%持股的常州中吴建设发展有限公司办理了工商注销登记手续,本报告期不再纳入合并范围。

4、2018年合并报表范围的变化及原因

2018年度		
增加公司	业务性质	注册资本 (万元)
常州市天宁区天隆教育培训中心有限公司	教育培训	500.00
减少公司	业务性质	注册资本 (万元)
常州东南经济开发有限公司	房地产业	20,500.00
常州金之都物流有限公司	交通运输、仓储和邮政业	200.00

2018年5月,常州市天宁创新投资发展有限公司以现金出资15,000.00万元增资常州东南经济开发有限公司,取得其51.22%的股权,致使发行人丧失对常州东南经济开发有限公司及其下属子公司常州金之都物流有限公司的控制权。2018年度,发行人的控股子公司常州天隆建设实业有限公司以现金出资500万元设立全资子公司常州市天宁区天隆教育培训中心有限公司,将其纳入合并范围。

5、2017 年度合并报表范围的变化及原因

2017 年度		
增加公司	业务性质	注册资本 (万元)
常州天儒建筑工程有限公司	建筑业	3,000.00
常州品诚房地产经纪有限公司	房地产业	500.00
减少公司	业务性质	注册资本 (万元)
无		

2017 年度，发行人以现金出资 900.00 万元设立全资子公司常州天儒建筑工程有限公司，将其纳入合并范围；发行人的控股子公司常州凤凰新城建筑发展有限公司以现金出资 500.00 万元设立全资子公司常州品诚房地产开发有限公司，将其纳入合并范围。

四、最近三年及一期主要财务指标

单位：亿元，%

项目	2020 年 1-3 月 末/度	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
资产负债率	61.03	56.82	55.21	63.97
全部债务（亿元）	178.42	163.29	105.81	117.84
债务资本比率（%）	53.64	51.49	50.44	59.42
流动比率（倍）	3.38	4.21	3.21	4.17
速动比率（倍）	2.55	3.11	2.43	2.84
EBITDA（亿元）	0.61	5.97	4.00	3.16
EBITDA 利息倍数 （倍）	0.79	0.79	1.68	1.28
营业毛利率	1.28	2.79	7.21	5.60
总资产收益率	0.39	1.15	0.66	0.68
净资产收益率	0.95	2.62	1.63	1.86
贷款偿还率	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00	100.00	100.00

注：

1. 资产负债率=总负债/总资产×100%
2. 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他流动负债+长期应付款
3. 债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%
4. 流动比率=流动资产/流动负债
5. 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

6. EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
 7. EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务×100%
 8. 营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%
 9. 总资产收益率=净利润/（（期初总资产+期末总资产）/2）×100%
 10. 净资产收益率=净利润/（（期初所有者权益+期末所有者权益）/2）×100%
 11. 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%
 12. 利息偿付率=实际支付利息/应付利息×100%
 13. 2020 年 1-3 月财务指标已经年化处理

五、管理层讨论与分析

公司管理层结合公司最近三年及一期的财务资料，对公司的财务状况、盈利能力、现金流量、未来业务目标等因素进行了讨论与分析。

（一）资产结构分析

公司最近三年及一期资产结构情况如下：

单位：万元，%

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	3,400,859.50	85.95	3,033,963.37	85.15	1,788,003.45	77.04	1,773,648.77	79.42
非流动资产	555,833.04	14.05	529,081.04	14.85	532,942.50	22.96	459,729.03	20.58
总资产	3,956,692.54	100.00	3,563,044.41	100.00	2,320,945.95	100.00	2,233,377.80	100.00

从公司的资产结构来看，公司资产结构较为稳定，以流动资产为主。2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 3 月 31 日，公司流动资产占总资产的规模分别为 79.42%、77.04%、85.15%和 85.95%，占比较为稳定，资产流动性较强，公司资产结构保持稳定。

1、主要流动资产状况分析

公司最近三年及一期流动资产结构情况如下：

单位：万元，%

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	324,971.36	9.56	310,057.15	10.22	217,396.79	12.16	365,973.32	20.63
应收票据	30,714.73	0.90	5,381.28	0.18	7,317.02	0.41	3,280.00	0.18
应收账款	30,420.94	0.89	49,004.27	1.62	6,420.23	0.36	6,540.16	0.37
预付款项	325,299.56	9.57	266,581.89	8.79	45,314.76	2.53	30,625.30	1.73

其他应收款	1,825,695.94	53.68	1,585,629.50	52.26	1,063,375.14	59.47	736,660.69	41.53
存货	837,936.34	24.64	793,132.22	26.14	435,146.83	24.34	568,579.57	32.06
其他流动资产	25,820.63	0.76	24,177.06	0.80	13,032.68	0.73	61,989.73	3.50
流动资产合计	3,400,859.50	100.00	3,033,963.37	100.00	1,788,003.45	100.00	1,773,648.77	100.00

2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年3月31日,公司流动资产分别为1,773,648.77万元、1,788,003.45万元、3,033,963.37万元和3,400,859.50万元,占总资产的比例分别为79.42%、77.04%、85.15%和85.95%,流动资产占总资产比例较高,公司资产流动性较好。2019年末,公司的流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成。截至2020年3月31日,流动资产构成变化不大,其中占比最高的前三位为其他应收款、存货和预付款项,合计占到了流动资产总额的比例为87.89%。

(1) 货币资金

2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年3月31日,公司货币资金分别为365,973.32万元、217,396.79万元、310,057.15万元和324,971.36万元,主要由银行存款和其他货币资金构成,占流动资产的比例分别为20.63%、12.16%、10.22%和9.56%。2018年末,货币资金余额为217,396.79万元,较2017年末减少148,576.53万元,降低比率40.60%,主要为发行人当年融资规模较2017年有所下降所致。2019年末,货币资金余额为310,057.15万元,较2018年末增加92,660.36万元,上升比率42.62%,主要系银行存款增加所致。2020年3月末,货币资金余额为324,971.36万元,较2019年末增加了4.81%。截至2020年3月末,发行人受限货币资金为85,122.55万元,主要系定期存单质押、保证金所致。报告期内,公司货币资金构成明细如下:

公司三年及一期货币资金明细表

单位:万元, %

项目	2020年3月31日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	12.10	0.00	13.80	0.00	8.06	0.00	16.41	0.00
银行存款	239,995.78	73.85	255,570.42	82.43	163,788.23	75.34	196,374.41	53.66

其他货币资金	84,963.48	26.14	54,472.93	17.57	53,600.50	24.66	169,582.50	46.34
合计	324,971.36	100.00	310,057.15	100.00	217,396.79	100.00	365,973.32	100.00

(2) 应收票据

2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年3月31日，公司应收票据分别为3,280.00万元、7,317.02万元、5,381.28万元和30,714.73万元，占流动资产比例分别0.18%、0.41%、0.18%和0.90%。公司应收票据金额相对较小。2020年3月末，公司应收票据为30,714.73万元，其中2,000.00万元银行承兑汇票被质押，除此之外，公司不存在已贴现、逾期的票据。

(3) 应收账款

2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年3月31日，公司应收账款分别为6,540.16万元、6,420.23万元、49,004.27万元和30,420.94万元，占流动资产比例分别为0.37%、0.36%、1.62%和0.89%。2020年1-3月，公司应收账款减少18,583.33万元，下降比率为37.92%，主要系款项收回所致。公司应收账款主要为商品销售业务板块对下游客户的货款，公司应收账款规模相对较小，且账龄主要在1年以内。

公司截至2020年3月末应收账款金额前五名单位情况表

单位：万元，%

债务人名称	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例
常州市天宁区雕庄街道房屋征收与补偿服务中心	17,681.75	1年以内	56.41
常州约特新材料科技有限公司	2,707.05	1年以内	8.64
江苏车联天下供应链管理有限公司	2,181.16	1年以内	6.96
陕西车联天下物流有限公司	796.38	1年以内	2.54
广东新能源集团有限公司	271.07	1-2年	0.86
合计	23,637.41		75.40

(4) 预付款项

2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年3月31日，公司预付款项分别为30,625.30万元、45,314.76万元、266,581.89万元

和 325,299.56 万元，占流动资产的比例分别为 1.73%、2.53%、8.79%和 9.57%。公司预付款项账龄较短，主要与工程进度及结算周期相关。2018 年末公司预付款项较 2017 年末增加 14,689.46 万元，增长幅度为 47.97%，主要系土地拍卖预付款增加 29,000.00 万元所致；2019 年末公司预付款项较 2018 年末增加 221,267.13 万元，增长幅度为 488.29%，主要系新增预付给常州市天宁区郑陆镇房屋征收与补偿服务中心的房屋征收补偿款 163,438.50 万元所致。2020 年 3 月末预付账款较 2019 年末增加 58,717.67 万元，增长幅度为 22.03%，主要系新增预付给江苏中磊国际贸易有限公司的款项 41,915.36 万元所致。

公司截至2020年3月末预付款项金额前五名单位情况表

单位：万元，%

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
常州市天宁区郑陆镇房屋征收与补偿服务中心	163,438.50	50.24
江苏中磊国际贸易有限公司	68,072.30	20.93
常州市天宁区郑陆镇财政所	25,257.76	7.76
江苏麦谷特贸易有限公司	7,397.91	2.27
江西省南昌市中级人民法院	4,555.30	1.40
合计	268,721.78	82.61

发行人对江西省南昌市中级人民法院预付款为土地拍卖款，由于该地块已列入征收计划，未办理土地证，发行人将其列入预付款项核算。

(5) 其他应收款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 3 月 31 日，公司其他应收款账面价值分别为 736,660.69 万元、1,063,375.14 万元、1,585,629.50 万元和 1,825,695.94 万元，占流动资产的比例分别为 41.53%、59.47%、52.26%和 53.68%。其他应收款主要包括代付土地征补款、代付土地开发成本、暂借款和往来款。由于公司负责常州市天宁区城市基础设施的投资、建设、经营和管理及土地整理业务，发行人土地整理业务不确认收入，在房屋征收与补偿过程中发行人先行支付土地征补款及土地开发成本，相关成本均计入对天宁区政府、下属街道及经合社的其他应收款，待项目回购、收取运作收益或政府提供相关补助款项时再进行冲减，因此形成其他应收款。由于公司土地开发等项

目储备较为充足，基础设施建设逐步推进，开发期内公司其他应收款余额稳步提高，同时由于子东南经济不再纳入合并范围及舜宁建设划入公司，导致公司合并范围内其他应收款增长较快。2018年末其他应收款较年初增加326,714.45万元，增长幅度为44.35%，主要原因为2018年5月公司失去对子公司东南经济开发有限公司的控制权，该公司不再纳入合并范围，原对该子公司的内部业务款项及往来款项转化为对其的其他应收款项144,491.62万元所致。2019年末其他应收款余额较2018年末增加522,254.36万元，增长幅度为49.11%，主要为舜宁建设并表导致当期其他应收款增加所致。2020年3月末其他应收款余额较2019年末增加240,066.44万元，增长幅度为15.14%，变动不大。

2019年12月末公司前五名其他应收款情况

单位：万元，%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	是否为关联方
常州市天宁区财政局	代付土地开发成本等	172,230.89	1年以内	22.13	是
		183,913.93	1-2年		
常州东南经济开发有限公司	资金往来款	341,468.01	1年以内	21.37	是
		2,500.00	1-2年		
常州市郑陆市镇建设开发有限公司	资金往来款及借款	144,449.33	1年以内	10.84	否
		30,000.00	1-2年		
常州市天宁区雕庄街道办事处	土地征收补偿款、收回地块补偿款	57,280.71	1年以内	10.64	否
		111,028.19	1-2年		
		2,882.64	2-3年		
常州市天宁创新投资发展有限公司	资金往来款	156,153.50	1年以内	9.70	否
合计	-	1,201,907.19	-	74.68	-

由于发行人负责常州市天宁区城市基础设施的投资、建设、经营和管理及土地整理业务，发行人土地整理业务不确认收入，在房屋征收与补偿过程中发行人先行支付土地征补款及土地开发成本，相关成本均计入对天宁区政府、下属街道及经合社的其他应收款，待项目回购、收取运作收益或政府提供相关补助款项时再进行冲减，故该部分款项为经营性其他应收款。

常州东南经济开发有限公司原为发行人子公司，原负责发行人安置房板块业务，自2018年5月划出发行人合并范围。截至2019年12月末，发行人持有东南经济开发公司股权比例48.78%，对其具有重大影响，发行人将其计入长期股

股权投资并按权益法核算，同时确认投资收益。发行人对常州东南经济开发有限公司往来款项系在该公司划出前发行人为支持其业务开展而形成的内部往来，在该公司划出后该笔款项计入发行人的其他应收款科目，为经营性。常州东南经济开发有限公司为常州市国有企业，其实际控制人为常州市天宁区人民政府，信用资质良好，相关款项计划3年内清收，不存在回收风险。

2019年12月末非经营性其他应收款情况

单位：万元

单位名称	期末余额	性质	账龄	是否为关联方
常州市郑陆市镇建设开发有限公司	174,449.33	借款及往来款	1年以内、1-2年	否
常州市天宁创新投资发展有限公司	156,153.50	往来款	1年以内	否
常州市天宁郑陆资产经营有限公司	33,040.99	借款及往来款	1年以内	否
常州檀聚实业有限公司	13,090.31	借款	1年以内	否
常州东吉路国际贸易有限公司	12,303.69	借款	1年以内	否
常州市武澄工业园区发展有限公司	9,374.43	往来款	1年以内、1-2年、2-3年	否
常州市武进郑陆消费品综合市场	3,000.00	往来款	3年以上	否
常州市武进焦溪江南消费品综合市场	2,000.00	往来款	3年以上	否
常州麒祥健康管理有限公司	1,046.22	借款	1年以内	否
小计	404,458.47			

公司对常州市天宁区财政局的应收款项属于正常的业务需要，符合《预算法》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）及《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）等关于地方政府债务管理的有关规定。

截至2017年末，公司非经营性其他应收款合计7.68亿元，占当年末其他应收款总额的10.49%；截至2018年末，公司非经营性其他应收款合计6.26亿元，占当年末其他应收款总额的5.89%；截至2019年末，公司非经营性其他应收款合计404,458.47万元，占当期末其他应收款总额的25.51%。基本情况如下：

单位：亿元

时间	其他应收款合计	经营性其他应收款	占比	非经营性其他应收款	占比
2017年	73.20	65.52	89.51%	7.68	10.49%
2018年	106.34	100.08	94.11%	6.26	5.89%

2019年	158.56	118.12	74.49%	40.45	25.51%
-------	--------	--------	--------	-------	--------

公司非经营性其他应收款的发生、决策权限和程序参照适用《常州天宁建设发展集团有限公司关联交易管理制度》。根据该制度，公司拟与关联自然人发生的金额在100万元以下（含100万元）的关联交易，或拟与关联法人发生的金额在人民币10000万元（含10000万元）以下的关联交易，由公司相关职能部门将关联交易情况报告总经理，由总经理审查；公司拟与关联自然人发生的金额在100万元以上的关联交易，或拟与关联法人发生的金额在人民币10000万元—50000万元（含50000万元）的关联交易，需提交董事会审议；公司与关联人发生的金额在人民币50000万元以上的交易（公司获赠现金资产除外），需通过董事会提交股东审议。

根据《常州天宁建设发展集团有限公司关联交易管理制度》，发行人非经营性其他应收款关联交易的定价机制为：

关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

- （一）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；
- （二）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价范围内合理确定交易价格；
- （三）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；
- （四）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；
- （五）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

报告期内，公司非经营性其他应收款中无关联方占款。截止到报告期末，公司非经营性其他应收款项性质均为借款或往来款。

报告期内，公司非经营性其他应收款尚未全部回款，针对这部分款项，公司将密切关注债务人的经营情况，确保债权的安全和及时回收。

发行人承诺，在本次债券存续期内不新增非经营性其他应收款余额。

（6）存货

截至2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020

年3月31日，公司存货的账面价值分别为568,579.57万元、435,146.83万元、793,132.22万元和837,936.34万元，占流动资产的比例分别为32.06%、24.34%、26.14%和24.64%。公司存货主要为开发成本和开发产品。2019年末，公司存货余额较2018年末增加357,985.39万元，增长比率为82.27%，由于公司近年来承担的基础设施建设业务、房地产开发项目（含保障性住房项目）不断推进，同时土地资产的增加，导致了存货的大幅度提高。报告期内，公司存货构成明细如下：

公司近三年存货构成明细表

单位：万元

项目	2019年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	572.63	-	572.63
劳务成本	195.08	-	195.08
工程施工	286,170.61	-	286,170.61
开发成本	379,671.37	-	379,671.37
开发产品	134,818.56	8,296.01	126,522.54
合计	801,428.24	8,296.01	793,132.22
项目	2018年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	0.53	-	0.53
工程施工	1.83	-	1.83
开发成本	322,616.80	-	322,616.80
开发产品	121,027.67	8,500.00	112,527.67
合计	443,646.83	8,500.00	435,146.83
项目	2017年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	379,974.99	-	379,974.99
开发产品	191,774.58	3,170.00	188,604.58
合计	571,749.57	3,170.00	568,579.57

截至2019年末公司开发成本明细情况

单位：万元

项目名称	开发成本余额
东南大道东侧、东枢纽南侧（万顺地块）	16,485.59
雕庄路东侧、劳动东路两侧（DN-050208）	5,874.16
雕庄路东侧、劳动东路两侧（DN-050905）	1,648.99
雕庄路东侧、劳动东路两侧（DN-050204）	9,997.07
雕庄路东侧、劳动东路南侧（石化厂地块）	6,097.60
中吴大道北侧、清柏路东侧（金茂地块）	11,577.20

凤凰西路西侧、河滨东路北侧	11,186.83
凤凰路西侧、河滨东路北侧	9,627.41
凤凰路东侧、光华路南侧 18486 平方	11,527.76
劳动东路北侧、雕庄路东侧 (23517 平方)	29,458.00
劳动东路北侧、雕庄路东侧 (20087 平方)	25,029.00
劳动东路北侧、雕庄路东侧 (19081 平方)	23,999.00
劳动东路北侧、雕庄路西侧 (20063 平方)	15,759.00
银河湾	19,804.61
金秋大厦	4,906.40
采菱老工业园	47,948.61
青洋路与凤凰岛北路西南角	11,895.70
清凉西路北侧地块	37,338.78
中联地块	34,523.02
大宁佳苑	21,269.83
施家巷地块	5,941.89
舜新家园	17,217.86
舜恒羊头桥复垦工程	557.05
合计	379,671.37

截至2019年末公司开发产品明细情况

单位：万元

房地产开发项目名称	开发成本余额
光华路北侧、凤凰路东侧地块开发项目（菱溪名居）	121,340.50
天宁区老年服务中心建设项目	5,182.05
合计	126,522.54

发行人商品房及安置房项目的土地使用权计入存货科目，除大宁佳苑及舜新家园安置房项目两宗用地为划拨地外，其余土地均为发行人以自有资金招拍挂取得的出让地，并已足额缴纳出让金。发行人以出让方式取得的土地具备开发、转让条件，转让符合法律和国家的有关规定要求。上述两宗划拨地块账面价值合计为 3.85 亿元，未用于抵押融资，符合划拨地使用的相关要求。除商品房及安置房项目开发地块外，发行人其余土地暂无明确的开发及转让计划，未来发行人可通过对上述地块开发及转让获取收益。

(7) 其他流动资产

2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 3 月 31 日，公司其他流动资产余额分别为 61,989.73 万元、13,032.68 万元、24,177.06 万元和 25,820.63 万元，占流动资产的比例分别为 3.50%、0.73%、0.80%和 0.76%。公司其他流动资产为预缴税费，包括超交的税金及附加、土地增值税以及期末留抵的增值税进项税额。

截止2019年末其他流动资产构成情况

单位：万元，%

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
理财产品	-	-	-	-	31,665.00	51.08
预缴税费	17,156.08	70.96	10,514.98	80.68	30,324.73	48.92
待抵扣进项税额	7,020.98	29.04	2,517.69	19.32	-	-
合计	24,177.06	100.00	13,032.68	100.00	61,989.73	100.00

2、非流动资产分析

公司最近三年及一期非流动资产结构情况如下：

单位：万元，%

项目	2020年3月31日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	219,667.11	39.52	218,417.11	41.28	366,097.94	68.69	365,097.94	79.42
长期股权投资	67,160.58	12.08	66,300.22	12.53	21,967.68	4.12	4,713.01	1.03
投资性房地产	118,240.58	21.27	115,356.37	21.80	63,690.45	11.95	84,316.42	18.34
固定资产	10,383.70	1.87	10,401.86	1.97	4,321.68	0.81	2,630.20	0.57
在建工程	25,697.57	4.62	15,825.41	2.99	3,288.28	0.62	742.38	0.16
无形资产	26,357.91	4.74	26,394.98	4.99	20,982.19	3.94	1,312.92	0.29
长期待摊费用	1,237.96	0.22	1,237.96	0.23	1,077.69	0.20	753.65	0.16
递延所得税资产	135.46	0.02	135.46	0.03	133.52	0.03	112.51	0.02
其他非流动资产	86,952.16	15.64	75,011.68	14.18	51,383.07	9.64	50	0.01
非流动资产合计	555,833.04	100.00	529,081.04	100.00	532,942.50	100.00	459,729.03	100.00

2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年3月31日，公司非流动资产分别为459,729.03万元、532,942.50万元、529,081.04万元和555,833.0万元，占总资产的比例分别为20.58%、22.96%、14.85%和14.05%，非流动资产结构基本保持稳定。公司非流动资产主要包括可供出售金融资产、投资性房地产和长期股权投资。

(1) 可供出售金融资产

2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年3

月 31 日，公司可供出售金融资产余额分别为 365,097.94 万元、366,097.94 万元、218,417.11 万元和 219,667.11 万元，占非流动资产的比例分别为 79.42%、68.69%、41.28%和 39.52%。2019 年末公司可供出售金融资产较 2018 年末减少 147,680.83 万元，下降幅度为 40.34%，原因为对郑陆镇地块合作开发投资的股权投资中包含对舜宁建设的投资，而舜宁建设于 2019 年并入发行人合并报表，因此在形成合并报表时将相应投资进行抵消所致。

2019年末公司可供出售金融资产（按成本计量）明细表

单位：万元，%

被投资单位	账面余额				在被投资单位持股比例
	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日	
常州老三投资担保有限公司	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	20.00
常州凤凰新城棚改投资中心（有限合伙）	20,000.00	1,250.00	0.00	21,250.00	28.53
常州古运河水上旅游有限公司	30.00	0.00	0.00	30.00	10.00
常州市高创科技小额贷款有限公司	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	6.66
常州凤凰联康环境建设有限公司	1,896.30	0.00	0.00	1,896.30	2.63
郑陆镇地块合作开发投资	259,169.08	0.00	149,000.00	110,169.08	
青龙地块合作开发投资	80,002.56	0.00	0.00	80,002.56	
常州东方恒远热能有限公司	1,000.00	0.00	0.00	1,000.00	10.00
合计	366,097.94	1,250.09	149,000.00	218,347.94	

注：发行人未实际参与常州老三投资担保有限公司财务活动和经营政策制定，且在其董事会或类似权利机构中未派有代表及管理人员，也并未向其提供关键技术资料或发生重要交易，不具有重大影响。

（2）长期股权投资

2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 3 月 31 日，公司长期股权投资账面金额分别为 4,713.01 万元、21,967.68 万元、66,300.22 万元和 67,160.58 万元，占非流动资产的比例分别为 1.03%、4.12%、12.53%和 12.08%。2018 年末公司长期股权投资较 2017 年末增加 17,254.67 万元，增长比率为 366.11%，主要原因系 2018 年 5 月，常州市天宁创新投资发展有限公司以现金出资 15,000.00 万元增资常州东南经济开发有限公司，取得其 51.22% 的股权，致使本公司丧失对常州东南经济开发有限公司及其下属子公司常州金之

都物流有限公司的控制权，从而将其移出合并报表范围，并将常州东南经济开发有限公司归入合并报表长期股权投资下的联营企业，致使长期股权投资大幅增加。2019年末，公司长期股权投资较2018年末增加44,332.54万元，增长幅度为201.81%，主要原因系对常州中交建设发展有限公司股权投资3.74亿元，同时增加了对江苏环宇集装箱娱乐小镇有限公司以及江苏舜通环境技术服务有限公司的投资共计3,500.88万元，并确认了对常州东南经济开发有限公司投资损益7,246.67万元。

2019年末公司长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位	2018年 12月31日	本期增减变动				2019年 12月31日
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他	
常州市东南热电有限公司	4,936.89	0.00	0.00	753.44	185.00	5,505.32
绿砦（江苏）建筑科技有限公司	416.00	5,664.00	0.00	0.00	-6,080.00	0.00
常州南广场建设有限公司	4,900.00	0.00	4,900.00	0.00	0.00	0.00
常州东南经济开发有限公司	11,714.79	0.00	0.00	7,246.67	0.00	18,961.46
常州中交建设发展有限公司	0.00	0.00	0.00	1,611.94	37,405.88	39,017.82
江苏环宇集装箱娱乐小镇有限公司	0.00	0.00	0.00	-671.99	3,079.65	2,407.67
江苏舜通环境技术服务有限公司	0.00	0.00	0.00	-13.28	421.23	407.95
合计	21,967.68	5,664.00	4,900.00	8,926.79	35,011.75	66,300.22

(3) 投资性房地产

2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年3月31日，投资性房地产账面价值为84,316.42万元、63,690.45万元、115,356.37万元和118,240.58万元，占非流动资产的比例分别为18.34%、11.95%、21.80%和21.27%。公司投资性房地产主要为公司名下的办公楼、商铺以及车库等，公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。2019年末，公司投资性房地产账面价值为115,356.37万元，较2018年末增长了51,665.92万元，增加幅度为81.12%，本期新增的投资性房地产包括外购的房屋、建筑物和土地使用权、存货

转入的固定资产以及本期新增合并范围的江苏舜宁投资建设有限公司、常州市舜溪旅游管理有限公司、常州武澄科技创业服务有限公司、常州市天宁新农村建设有限公司的投资性房地原值及相对应的投资性房地产累计折旧。

截至 2019 年末发行人投资性房地产构成明细表

单位：万元

项目	金额
房屋、建筑物	121,432.43
土地使用权	12,042.74
合计	133,475.18
累计折旧和累计摊销	18,118.81
减值准备	-
账面价值	115,356.37

(4) 固定资产

2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 3 月 31 日，固定资产账面价值分别为 2,630.20 万元、4,321.68 万元、10,401.86 万元和 10,383.70 万元，占非流动资产的比例分别为 0.57%、0.81%、1.97%和 1.87%。公司的固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备和电子及办公设备，固定资产在非流动资产中的占比较小且账面金额基本维持稳定。

公司近三年固定资产账面价值构成明细表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
房屋及建筑物	7,971.38	3,810.98	2,248.06
机器设备	335.25	358.18	205.98
运输设备	15.69	25.61	40.68
电子及办公设备	220.73	126.91	135.48
专用设备	187.67	-	-
固定资产清理	1,671.13	-	-
合计	10,401.86	4,321.68	2,630.20

(5) 在建工程

2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 3 月 31 日，公司在建工程账面价值分别为 742.38 万元、3,288.28 万元、15,825.41 万元和 25,697.57 万元，占非流动资产的比例分别为 0.16%、0.62%、2.99%和

4.62%。2019 年末较 2018 年末在建工程增加了 12,537.13 万元，增加比率为 381.27%，主要原因系都市科技园综合服务中心项目、新型墙体材料设计研发生产项目、凤凰世纪广场项目、德美幼儿园项目和凤凰创业中心项目追加投资所致。截至 2019 年末，公司的在建工程项目如下所示：

2019年末公司在建工程明细表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面净值
变电所项目	79.46	-	79.46
凤凰世纪广场	5,143.08	-	5,143.08
德美幼儿园	2,787.76	-	2,787.76
凤凰创业中心	3,714.26	-	3,714.26
红馆	423.48	-	423.48
老运河沿河景观样板段项目	271.51	-	271.51
安信颐和 1#楼	204.21	-	204.21
东南陶瓷商城改造工程	10.71	-	10.71
新型墙体材料设计研发生产项目	3,138.77	-	3,138.77
危废收集处置及综合利用项目	52.17	-	52.17
合计	15,825.41	-	15,825.41

(6) 无形资产

2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 3 月 31 日，公司无形资产账面价值分别为 1,312.92 万元、20,982.19 万元、26,394.98 万元和 26,357.91 万元，占非流动资产的比例分别为 0.29%、3.94%、4.99%和 4.74%。公司的无形资产由土地使用权（工业用地）和各类软件构成，无形资产在非流动资产中的占比较小。2019 年末，公司无形资产账面价值较 2018 年末增加 5,412.79 万元，增加幅度为 25.80%，主要系购入工业用地的土地使用权所致。

公司近三年无形资产账面价值构成明细表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------

土地使用权（工业用地）	26,246.02	20,967.77	1,293.50
各类软件	148.96	14.42	19.42
合计	26,394.98	20,982.19	1,312.92

2019年12月31日，无形资产设定抵押情况如下：

单位：m²，万元

无形资产类别	面积	账面原值	账面净值
土地使用权（工业用地）	119,379.00	7,460.27	7,012.44

（7）长期待摊费用

2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年3月31日，公司长期待摊费用分别为753.65万元、1,077.69万元、1,237.96万元和1,237.96万元，占非流动资产的比例分别为0.16%、0.20%、0.23%和0.22%。2019年末公司长期待摊费用构成如下：

公司2019年末公司长期待摊费用构成明细表

单位：万元

项目	2018年 12月31日	本期增加	本期减少		2019年 12月31日
			摊销额	其他减少	
装修改造支出	300.41	0.00	55.35	0.00	245.06
简易房屋建造费用	65.00	0.00	65.00	0.00	0.00
食堂装修费用	164.00	0.00	80.46	0.00	83.54
7号线加固工程	52.20	0.00	23.20	0.00	29.00
道路场地管道工程	37.82	0.00	13.75	0.00	24.07
东南陶瓷城改造工程	458.26	467.54	69.50	0.00	856.30
合计	1077.69	467.54	307.26	0.00	1,237.96

（二）负债结构分析

单位：万元，%

项目	2020年3月31日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比率	金额	比率	金额	比率	金额	比率
流动负债	1,005,140.71	41.63	720,655.90	35.59	557,464.83	43.51	424,932.46	29.74
非流动负债	1,409,525.92	58.37	1,304,002.12	64.41	723,843.12	56.49	1,003,845.43	70.26

负债合计	2,414,666.63	100.00	2,024,658.02	100.00	1,281,307.95	100.00	1,428,777.89	100.00
------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------

2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年3月31日，公司负债总额分别为1,428,777.89万元、1,281,307.95万元、2,024,658.02万元和2,414,666.63万元。截至2020年3月末，公司负债总额较年初增加390,008.61万元，较年初增长19.26%，主要系公司流动负债大幅增长所致。

具体来看，2020年3月末公司流动负债为1,005,140.71万元，占负债总额的比例为41.63%；非流动负债为1,409,525.92万元，占负债总额的58.37%。

1、主要流动负债状况分析

公司最近三年及一期流动负债结构如下：

单位：万元，%

项目	2020年3月31日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比率	金额	比率	金额	比率	金额	比率
短期借款	281,512.50	28.01	222,050.00	30.81	93,400.00	16.75	101,970.00	24.00
应付票据	99,895.00	9.94	62,495.00	8.67	89,000.00	15.97	38,000.00	8.94
应付账款	62,710.24	6.24	32,256.65	4.48	23,085.23	4.14	38,094.75	8.96
预收款项	59,388.48	5.91	39,441.78	5.47	611.46	0.11	86,718.80	20.41
应付职工薪酬	26.61	0.00	50.12	0.01	13.94	0.00	15.39	0.00
应交税费	4,686.23	0.47	7,082.78	0.98	3,488.35	0.63	3,544.19	0.83
其他应付款	402,421.65	40.04	249,128.58	34.57	106,172.29	19.05	83,172.55	19.57
一年内到期的非流动负债	94,500.00	9.40	108,151.00	15.01	221,694.62	39.77	23,550.00	5.54
其他流动负债	-	-	-	-	19,998.94	3.59	49,866.77	11.74
流动负债合计	1,005,140.71	100.00	720,655.90	100.00	557,464.83	100.00	424,932.46	100.00

2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年3月31日，公司流动负债分别为424,932.46万元、557,464.83万元、720,655.90万元和1,005,140.71万元，占负债总额的比重分别为29.74%、43.51%、35.59%和41.63%。流动负债主要由短期借款、应付票据、其他应付款、一年内到期的非流

动负债和应付账款构成。

(1) 短期借款

2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年3月31日，公司短期借款分别为101,970.00万元、93,400.00万元、222,050.00万元和281,512.50万元，占流动负债的比例分别为24.05%、16.75%、30.81%和28.01%。2020年3月末，公司短期借款较2019年末增加59,462.50万元，增幅26.78%。

公司近三年末短期借款情况表

单位：万元，%

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	196,550.00	88.52	93,400.00	100.00	55,800.00	54.72
抵押借款	25,000.00	11.26	-	-	-	-
质押借款	500.00	0.23	-	-	26,160.00	25.65
信用借款	-	-	-	-	20,010.00	19.62
合计	222,050.00	100.00	93,400.00	100.00	101,970.00	100.00

(2) 应付票据

2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年3月31日，公司应付票据余额分别为38,000.00万元、89,000.00万元、62,495.00万元和99,895.00万元，占流动负债的比例为8.94%、15.97%、8.67%和9.94%。2018年末，发行人应付票据余额较2017年末增加51,000.00万元，增加比率为134.21%，主要系工程结算量增加所致。2019年末，发行人应付票据余额较2018年末减少26,505.00万元，减少29.78%。以下为2020年3月末公司应付票据明细：

公司2019末应付票据情况表

单位：万元，%

票据类别	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	60,795.00	89,000.00
不可撤销国内信用证	1,700.00	0.00
合计	62,495.00	89,000.00

(3) 应付账款

2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年3月31日，公司应付账款余额分别为38,094.75万元、23,085.23万元、32,256.65万元和62,710.24万元，占流动负债的比例分别为8.96%、4.14%、4.48%和6.24%。公司的应付账款由应付工程款、应付劳务款、预提房地产开发成本和其他应付款项构成。发行人2020年3月末较2019年末应付账款余额增加30,453.59万元，增长幅度为94.41%，主要原因是贸易往来应付款的增加。

公司2020年3月末前五大应付账款

单位：万元、%

单位	金额	占比
常州赛腾国际贸易有限公司	8,446.37	13.47
常州市焦溪农业发展有限公司	5,097.20	8.13
常州蜀通供应链管理有限公司	1,100.68	1.76
常州市醒之电器有限公司	1,060.00	1.69
常州金林金属材料有限公司	996.91	1.59
合计	16,701.16	26.63

(4) 预收款项

2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年3月31日，公司预收款项分别为86,718.80万元、611.46万元、39,441.78和59,388.48万元，占流动负债的比例分别为20.41%、0.11%、5.47%和5.91%。预收款项主要由预收购房款组成。2018年末，预收款项较2017年减少86,107.34万元，降低幅度为99.29%，主要原因为本期退出合并范围的常州东南经济开发有限公司的期初预收账款余额53,880.43万元；2019年末，公司预收账款较2018年末增加38,830.32万元，增长幅度为6350.43%，原因系预收购房款增长较快。预收账款中一部分是出租收到的租金，尚未开票，另一部分是预收货款。

公司2020年3月末前三大预收款项

单位：万元、%

单位	金额	占比
卡拉卡（常州）供应链管理有限公司	21,271.57	35.82
常州市天宁区郑陆镇财政所	4,770.00	8.03
常州迪纳新材料科技有限公司	828.27	1.39
合计	26,869.84	45.24

(5) 其他应付款

2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年3月31日,公司其他应付款余额分别为83,172.55万元、106,172.29万元、249,128.58万元和402,421.64万元,占流动负债的比例分别为19.57%、19.05%、34.57%和40.04%。公司其他应付款主要为资金往来及借入款项等。2018年末,公司其他应付款较2017年末增加22,999.74万元,增长幅度为27.65%,主要原因为往来款增加32,040.13万元所致;2019年末,公司其他应付款较2018年末增加142,956.29万元,增长幅度为134.65%,主要为应付借款及资金往来款的大幅增加所致。

根据财政部2018年6月15日发布的《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号),发行人自2018年4对财务报表列报项目进行了相关调整,将原“应付利息”“应付股利”及“其他应付款”项目归并至“其他应付款”。2019年末及2020年3月末,发行人其他应付款构成情况如下:

公司2019年末及2020年3月末其他应付款构成表

单位:万元, %

项目	2020年3月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
应付利息	10,995.10	2.73	10,995.10	4.41
其他应付款	391,426.53	97.27	238,133.48	95.59
合计	402,421.64	100.00	249,128.58	100.00

近三年,发行人其他应付款明细情况如下:

公司近三年末其他应付款明细表

单位:万元, %

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付借款及资金往来款	228,592.08	95.99	87,836.23	93.89	55,796.09	81.36
应付劳务款	-	-	-	-	211.72	0.31
保证金、押金	5,779.28	2.43	1,600.27	1.71	192.37	0.28
应付租金	612.72	0.26	-	-	-	-
拆迁补偿款	-	-	-	-	-	-
应付股权投资款	-	-	-	-	-	-
其他	3,149.40	1.32	4,118.33	4.40	12,381.90	18.05
合计	238,133.48	100.00	93,554.82	100.00	68,582.07	100.00

(6) 一年内到期的非流动负债

2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年3月31日，公司一年内到期的非流动负债余额分别为23,550.00万元、221,694.62万元、108,151.00万元和94,500.00万元，占流动负债的比率分别为5.54%、39.77%、15.01%和9.40%。一年内到期的非流动负债大部分为一年内到期的长期应付债券。2018年末，一年内到期的非流动负债余额较2017年末增加198,144.62万元，增长幅度为841.38%，主要为一年内到期的长期借款或债券转入所致。2019年末，一年内到期的非流动负债余额较2018年末减少113,543.62万元，下降幅度为51.22%，主要原因为一年内到期的长期应付债券的偿还。

(7) 其他流动负债

2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年3月31日，公司其他流动负债分别为49,866.77万元、19,998.94万元、0.00元和0.00元，占流动负债的比例分别为11.74%、3.59%、0%和0%。其他流动负债均为应付短期债券。2018年末其他流动负债较2017年末减少29,867.83万元，减少幅度为59.90%，主要原因为南京银行17天宁建设SCP001与光大银行短融（17天宁建设CP001）到期兑付，同时新增南京银行18天宁建设SCP001。2019年末，公司其他流动负债余额较2018年末减少19,998.94万元，减少幅度为100.00%，主要系由于公司发行的超短融南京银行18天宁建设SCP001到期兑付所致。

2、非流动负债分析

单位：万元，%

项目	2020年3月31日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比率	金额	比率	金额	比率	金额	比率
长期借款	964,496.30	68.43	820,996.50	62.96	386,379.00	53.38	532,690.00	53.06
应付债券	314,195.72	22.29	358,675.72	27.51	234,624.12	32.41	368,295.43	36.69
长期应付款	129,543.00	9.19	123,039.00	9.44	101,970.00	14.09	101,990.00	10.16
递延收益-非流动负债	840.90	0.06	840.90	0.06	870.00	0.12	870.00	0.09
其他非流动负债	450.00	0.03	450.00	0.03	-	-	-	-
非流动负债合计	1,409,525.92	100.00	1,304,002.12	100.00	723,843.12	100.00	1,003,845.43	100.00

2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年3

月 31 日,公司非流动负债分别为 1,003,845.43 万元、723,843.12 万元、1,304,002.12 万元和 1,409,525.92 万元, 占总负债的比例分别为 70.30%、56.49%、64.41%和 58.37%。2019 年末较 2018 年末增长 580,159.00 万元, 涨幅达到 80.15%, 主要系长期借款增加较多。

(1) 长期借款

2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 3 月 31 日, 公司长期借款分别 532,690.00 万元、386,379.00 万元、820,996.50 万元和 964,496.30 万元, 占非流动负债的比例为 53.06%、53.38%、62.96%和 68.43%。2019 年末长期借款较 2018 年末增加 434,617.50 万元, 增长比率为 112.48%, 主要系江苏舜宁投资建设有限公司并表所致。

公司近三年长期借款类别情况

单位: 万元, %

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押借款	-	-	16,000.00	4.14	218,190.00	40.96
质押借款	228,575.00	27.84	-	-	20,000.00	3.75
保证借款	258,262.50	31.46	14,000.00	3.62	157,250.00	29.52
信用借款	2,500.00	0.30	20,000.00	5.18	-	-
保证/抵押	34,800.00	4.24	74,379.00	19.25	96,250.00	18.07
抵押/保证/ 质押	75,729.00	9.22	11,000.00	2.85	11,000.00	2.06
质押/保证	221,130.00	26.93	251,000.00	64.96	30,000.00	5.63
合计	820,996.50	100.00	386,379.00	100.00	532,690.00	100.00

(2) 应付债券

2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 3 月 31 日, 公司应付债券余额分别 368,295.43 万元、234,624.12 万元、358,675.72 万元和 314,195.72 万元, 占非流动负债的比例为 36.69%、32.41%、27.51%和 22.29%。2019 年末, 公司应付债券明细情况如下:

截至2019年末公司应付债券情况

单位: 万元, %

项目	债券余额
公司债券（15 常天宁债）	47,820.87
公司债券(16 天宁 01)	49,646.01
公司债券(17 天宁 01)	49,953.73
中期票据（18 天宁建设 MTN001）	19,880.18
中期票据（18 天宁建设 MTN002）	19,880.22
非公开定向融资工具（澄溪恒鼎）	1,191.00
非公开定向融资工具（澄溪恒嘉）	164.00
非公开定向融资工具（澄溪恒铄）	658.00
债权融资计划（19 苏常州天宁 ZR001）	19,999.01
定向债务融资工具（19 天宁建设 PPN001）	49,720.98
公司债券（19 天宁 01）	49,882.27
公司债券（19 天宁 02）	49,879.45
合计	358,675.72

（3）长期应付款

2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 3 月 31 日，公司长期应付款余额分别为 101,990.00 万元、101,970.00 万元、123,039.00 万元和 129,543.00 万元，占非流动负债的比例为 10.16%、14.09%、9.44%和 9.19%。

公司近三年末长期应付款明细情况

单位：万元，%

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
长期应付款			
江苏省国际信托 有限责任公司	-	44,000.00	44,000.00
中国农发重点建 设基金有限公司	4,000.00	4,000.00	4,000.00
贵阳贵银金融租 赁有限公司	53,860.00	53,970.00	53,990.00
专项应付款			
财政拨款	34,889.00	-	-
收到常州市天宁 区财政局拨入的 竹韵茗居棚改专 项债款	30,000.00	-	-
中央重点生态保 护修复治理专项 资金	90.00	-	-
舜过山地勘专项 资金	200.00	-	-
合计	123,039.00	101,970.00	101,990.00

2017 年末、2018 年末江苏省国际信托有限责任公司应付款余额均为

44,000.00 万元，全部为根据江苏省国际信托有限责任公司与常州天宁建设发展集团有限公司及常州天隆建设实业有限公司签订的《增资协议》约定，江苏省国际信托有限责任公司对常州天隆建设实业有限公司投资 44,000.00 万元用于“常州市天宁区火车站南广场片区棚户区改造项目”建设，另协议约定江苏省国际信托有限责任公司投资完成后，不享受公司的红利分配请求权，且将其在常州天隆建设实业有限公司股东会中的全部股东权利委托常州天宁建设发展集团有限公司行使。另根据常州天宁建设发展集团有限公司与江苏省国际信托有限责任公司签订的《回购协议》约定，常州天宁建设发展集团有限公司应于江苏省国际信托有限责任公司将增资款支付至常州天隆建设实业有限公司指定账户之日起满 42、48、54、60 个月之日无条件向江苏省国际信托有限责任公司支付回购本金人民币 1.1 亿元、1.1 亿元、1.1 亿元、1.1 亿元，并按固定的回购溢价费率 5.6%/年，向江苏省国际信托有限责任公司支付核算期内的溢价回购率。本期已全额归还该项借款。

中国农发重点建设基金有限公司应付款余额 4,000.00 万元均为根据中国农发重点建设基金有限公司与常州凤凰新城建设发展有限公司、常州凤凰驿文化创意有限公司及常州市天宁区人民政府签订的《中国农发重点建设基金投资协议》约定，中国农发重点建设基金有限公司对常州凤凰驿文化创意有限公司投资 4,000.00 万元用于对“常州市天宁区雕庄老工业老厂房工业遗存保护项目”投资，另协议中约定中国农发重点建设基金有限公司投资完成后，不向常州凤凰驿文化创意有限公司派董事、监事和高级管理人员，不直接参与其日常经营活动，享受固定年投资收益率 1.2%。综上所述，该投资实质为借款性质，在合并会计报表中列入长期应付款核算。

2017-2019 年，贵阳贵银金融租赁有限责任公司应付款余额分别为 53,960.00 万元、53,960.00 万元和 53,860.00 万元，均为根据常州凤凰新城建设发展有限公司与贵阳贵银金融租赁有限责任公司签订的《融资租赁合同(售后回租)》约定，由贵阳贵银金融租赁有限责任公司支付给常州凤凰新城建设发展有限公司租赁本金 54,000.00 万元，对应的融资租赁资产为常州凤凰新城建设发展有限公司代建的道路资产，其所有权不归属于常州凤凰新城建设发展有限公司，综上所述，该项融资租赁业务实质为借款性质，在合并会计报表中列入长期应付款核算。

（三）现金流量情况分析

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	-18,261.31	23,371.16	-185,458.04	-178,483.65
投资活动产生的现金流量净额	-25,312.17	238,181.55	-135,877.29	-64,348.44
筹资活动产生的现金流量净额	58,487.70	-180,312.91	208,347.85	447,345.49
现金及现金等价物净增加额	14,914.21	81,239.80	-112,987.48	204,513.40

1、经营活动现金流量分析

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-3月，公司经营活动现金流入分别为257,505.29万元、302,160.86万元、364,687.88万元和149,936.67万元，公司经营活动产生的现金流出分别为435,988.94万元、487,618.90万元、341,316.72万元和168,197.99万元，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-178,483.65万元、-185,458.04万元、23,371.16万元和-18,261.31万元。公司经营活动产生现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金及收到的其他与经营活动有关的现金组成；经营活动产生的现金流出主要系购买商品、接受劳务支付的现金及支付的其他与经营活动有关的现金。其中销售商品、提供劳务收到的现金系安置房销售、商品销售等主营业务形成的现金流入；收到的其他与经营活动有关的现金包括政府补贴带来的现金流入及与相关业务协作单位的往来款流入；购买商品、接受劳务支付的现金流出主要是基础设施建设成本及原材料采购支出等构成；支付的其他与经营活动有关的现金主要是公司与政府部门及其他业务协作单位资金往来形成的现金流出。

2017年度、2018年度和2020年1-3月公司经营性净现金流为负值，主要系因为公司作为天宁区内的城市基础设施项目的投资建设主体，随着常州市城市化进程不断加快，公司基础设施建设业务发展迅速。未来，随着公司在建住宅项目相继建成并销售或使用，政府对公司代建基础建设项目陆续回购，其整体业务现金流入将继续稳步增长。

2、投资活动现金流量分析

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-3月，投资活动产生的现金流

量净额分别为-64,348.44万元、-135,877.29万元、238,181.55万元和-25,312.17万元。2019年公司投资活动产生的现金流入增长、流出下降，主要系并入江苏舜宁投资建设有限公司收到的货币资金与外借款项。

3、筹资活动现金流量分析

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-3月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为447,345.49万元、208,347.85万元、-180,312.91万元和58,487.70万元。本公司筹资活动产生的现金流入主要系借款所收到的现金、发行债券收到的现金及收到的其他与筹资活动有关的现金；筹资活动产生的现金流出包括偿还债务所支付的现金、分配股利、利润或偿付利息所支付的现金和支付的其他与筹资活动有关的现金。

（四）偿债能力分析

项目	2020年1-3月末/度	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
资产负债率(%)	61.03	56.82	55.21	63.97
全部债务(亿元)	178.42	163.29	105.81	117.84
债务资本比率(%)	53.64	51.49	50.44	59.42
流动比率(倍)	3.38	4.21	3.21	4.17
速动比率(倍)	2.55	3.11	2.43	2.84
EBITDA(亿元)	0.61	5.97	4.00	3.16
EBITDA利息倍数(倍)	0.79	0.79	1.68	1.28

注：资产负债率=(负债合计/资产总计)×100%

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+一年内到期的非流动负债+长期应付款+其他流动负债

债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

EBITDA利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年3月31日，公司流动比率分别为4.17倍、3.21倍、4.21倍和3.38倍，速动比率分别为2.84倍、2.43倍、3.11倍和2.55倍。报告期内，公司的流动比率和速动比率具有一定程度的波动，但总体较为稳定，公司资产流动性较高，短期偿债能力

较好。

2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年3月31日，公司资产负债率分别为63.93%、55.21%、56.82%和61.03%。报告期内，近三年及一期公司资产负债率保持在稳定的状态。

2017年度、2018年度、2019年度，公司EBITDA分别为3.16亿元、4.00亿元和5.97亿元，EBITDA利息倍数分别为1.28倍、1.68倍和0.79倍。

（五）营运能力分析

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款周转率 (次)	7.55	8.56	30.13	24.13
存货周转率(次)	0.36	0.38	0.36	0.23

注：应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额

存货周转率=营业成本/平均存货余额

2020年1-3月数据已经年化处理

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-3月，公司应收账款周转率分别为24.13、30.13、8.56和7.55，最近一年及一期应收账款周转率下降，主要系应收账款大幅增加。

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-3月，公司存货周转率分别为0.23、0.36、0.38和0.36，报告期内，公司存货周转效率不高，主要由公司所处行业以及经营模式决定，且公司正处于前期建设发展时期，每年的土地资产及固定资产投资量均较大，造成公司存货周转率不高。

（六）盈利能力分析

单位：万元，%

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	75,006.18	237,106.21	195,278.76	129,691.61
营业成本	74,044.21	230,487.11	181,202.65	122,427.68
营业毛利率	1.28	2.79	7.21	5.60
期间费用	1,705.76	9,463.15	18,559.62	11,865.88
期间费用率	2.27	3.99	9.50	9.15
营业利润	310.39	4,309.49	-8,759.42	-9,327.82

净利润	3,639.51	33,740.68	15,038.08	13,320.07
净资产收益率	0.95	2.62	1.63	1.86
总资产收益率	0.39	1.15	0.66	0.68

注：营业毛利=营业收入—营业成本

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%

期间费用=销售费用+管理费用+财务费用

期间费用率=期间费用/营业收入×100%

净资产收益率=净利润/[（期初所有者权益+期末所有者权益）/2]×100%

总资产收益率=净利润/[（期初总资产+期末总资产）/2]×100%

2020年1-3月数据已经年化处理

1、营业收入

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-3月，公司营业收入分别为129,691.61万元、195,278.76万元、237,106.21万元和75,006.18万元。营业收入主要系商品销售业务、普通商品住宅房销售业务、安置房销售业务、污水处理业务、物业服务、建设工程业务、塔位及目的销售业务、运费服务等构成。2018年公司营业收入的增长主要是因为商品销售业务规模的进一步扩大，该业务板块营业收入较2017年增长37,928.15万元。安置房、污水处理、物业服务等业务收入规模均较小。2018年，由于公司大量安置房项目建设完工，安置房销售收入同比增加较多。2019年公司营业收入较2018年增长41,827.45万元，增长21.42%，主要为商品销售业务的增长以及新增了建设工程和运输业务等。

商品销售业务方面，2017年度、2018年度、2019年度与2020年1-3月，公司分别实现收入82,847.62万元、120,775.77万元、156,632.50万元和69,821.25万元，毛利率分别为0.41%、0.25%、0.29%和0.12%。近年来，公司增加了有色金属及化工产品贸易，推升了商品贸易板块收入，但由于公司商品销售业务处在需要做大市场份额的起步阶段，基本采用“平进平出”的策略，因此利润过低。由于商品销售业务在公司营业收入中占据绝对主导地位，故而整体摊薄了公司的利润率。

普通商品住宅销售方面，2017年度、2018年度、2019年度与2020年1-3月公司分别实现收入36,189.03万元、49,571.12万元、57,143.15万元与3,630.35万元，毛利率分别为18.36%、23.74%、11.49%和15.23%。2016年以来，随着公司销售规模的扩大和销售对象非特定化，公司普通商品住宅销售收入及毛利率大幅

提高，是公司利润的主要来源。

安置房销售方面，2017年度、2018年度、2019年度公司分别实现收入3,119.81万元、18,220.12万元和0万元，毛利率分别为8.50%、10.82%、0%。2019年公司安置房销售方面收入为0。

污水处理业务方面，2017年度、2018年度、2019年度与2020年1-3月公司分别实现收入3,256.14万元、3,091.34万元、2,488.88万元和362.63万元，毛利率分别为8.01%、1.47%、-1.35%和31.87%。这部分毛利润总量较少，对发行人毛利润总额影响不大。物业管理收入规模较小，各期管理费用支出尚不稳定，毛利率随之波动。

2020年1-3月，公司商品销售业务、普通商品住宅房销售业务、污水处理业务以及物业服务收入分别为69,821.25万元、3,630.35万元、362.63万元和92.8万元，毛利率分别为0.12%、15.23%、31.87%和12.87%。商品销售业务目前发展尚不成熟，毛利润较低，有待市场份额的扩大。

2017年度、2018年度、2019年度与2020年1-3月公司总收入构成及毛利率情况如下：

单位：万元，%

项目	2020年1-3月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
商品销售业务	69,821.25	0.12	156,632.50	0.29	120,775.77	0.25	82,847.62	0.41
普通商品住宅房销售业务	3,630.35	15.23	57,143.15	11.49	49,571.12	23.74	36,189.03	18.36
安置房销售业务	-	-	-	-	18,220.12	10.82	3,119.81	8.50
污水处理业务	362.63	31.87	2,488.88	-1.35	3,091.34	1.47	3,256.14	8.01
物业服务费	92.8	12.87	182.3	-25.8	134.19	-96.00	173.76	18.44
其他收入	1,099.16	18.31	20,659.38	-1.51	3,486.22	-3.25	4,105.25	-6.74
合计	75,006.18	1.28	237,106.21	2.79	195,278.76	7.21	129,691.61	5.60

2、期间费用

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，公司期间费用分别为 11,865.88 万元、18,559.62 万元、9,463.15 万元和 1,705.76 万元，期间费用占营业收入的比例分别为 9.15%、9.50%、3.99%和 2.27%，2019 年，由于财务费用大幅减少，公司期间费用减少 9,096.47 万元，降幅 49.01%。公司期间费用由销售费用、管理费用和财务费用构成。由于业务经营特点的原因，公司销售费用很小。报告期内公司期间费用的具体情况如下：

单位：万元，%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	17.96	0.02	158.35	0.07	1,410.00	0.72	1,909.46	1.47
管理费用	1,953.85	2.60	5,216.80	2.20	3,398.41	1.74	3,238.94	2.50
财务费用	-266.05	-0.35	4,088.00	1.72	13,751.21	7.04	6,717.48	5.18
期间费用合计	1,705.76	2.27	9,463.15	3.99	18,559.62	9.50	11,865.88	9.15

3、政府补助

2017-2019 年度，发行人获得的政府补助情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
政府补助	30,043.50	26,000.00	24,021.20

公司作为常州市人民政府确定的市场化运营的城市基础设施建设及国有资产经营管理的国有企业，主营城市基础设施建设、房地产业务（含保障性住房业务）、商品销售、污水处理等业务，为常州市及天宁区城市建设和经济社会发展发挥了重要作用。由于所涉业务投入较大，常州天宁区政府基于公司每一年度完成市政建设任务的情况，给予公司一定的财政补贴。公司 2017 年取得政府补助共计 24,021.20 万元，其中 2017 年 9 月 22 日根据常州市天宁区财政局《关于给予常州天宁建设发展集团有限公司补助资金的通知》文件，公司取得政府补助 24,000.00 万元。PPP 试点项目前期费用补贴 20.00 万元，污水先进单位补贴 1.20 万元。2018 年，公司获得政府补贴 26,000.00 万元。2019 年，公司获得政府补助 30,043.50 万元。由于公司在常州市天宁区城市建设中承担了一定的建设任务，

根据常州市人民政府对“凤凰新城”建设的规划，公司在未来几年将继续对“凤凰新城”周边基础设施承担首要建设责任。因此，未来几年公司收到的政府补助将具有一定的持续性和稳定性。

4、利润分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，公司净利润分别为 13,320.07 万元、15,038.08 万元、33,740.68 万元和 3,639.51 万元，主要来源于营业外收入（主要为政府补助）。2017 年受常州房地产市场调控的影响，普通商品住宅房销售收入下降 4,242.41 万元，下降 10.40%；污水处理、安置房销售等业务收入占营业收入的比例较小，对公司利润贡献有限。公司安置房销售业务、物业服务费业务毛利率波动较大的原因在于安置房部分收入和成本确认时间不配比；物业管理收入较少，各期管理费用支出尚不稳定。整体而言，公司的毛利率水平较低。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，公司净资产收益率分别为 1.86%、1.63%、2.62%和 0.95%，总资产收益率分别为 0.68%、0.66%、1.15%和 0.39%。公司近三年总资产收益率和净资产收益率出现波动，主要系由于受安置房项目建设周期影响，安置房销售收入大幅减少所致。随着未来公司普通商品房项目开始建成并销售，同时商品销售业务逐步深化，预计公司净资产收益率及总资产收益率今后将保持上涨态势。

综合分析，公司近年来营业规模不断扩大，营业收入不断增长，盈利能力保持稳定。随着常州市及天宁区经济的不断发展、城市化建设的提速，公司的盈利水平将进一步提升。在本次债券的存续期间，公司的盈利能力将有较强的保障。

六、未来业务目标及盈利能力的可持续性分析

公司作为常州市天宁区基础设施和安置房建设等投资、建设、经营的重要主体，在资金和政策等方面获得了常州市及天宁区政府的大力支持。公司将根据自身业务范围以及特点，努力开拓城市基础设施及房地产等项目建设。随着天宁区城市化进程的推进，必将增加土地整理、相关基础设施建设以及房地产建设的需求，也将为公司未来相关业务的发展提供机遇。

公司的控股子公司常州凤凰新城建设发展有限公司在凤凰新城的基础设施

建设中处于垄断地位，有较强的竞争优势和良好的发展前景，故预计未来盈利能力能够得到可持续增长。

七、有息负债分析

1、有息债务总余额

截至 2020 年 3 月 31 日，公司有息债务余额为 1,706,844.15 万元，主要为银行借款和应付债券。公司 2020 年 3 月 31 日有息负债具体情况如下：

单位：万元，%

品种	金额	占比
短期借款	281,512.50	16.49
一年内到期的非流动负债	94,500.00	5.54
其他应付款（有息部分）	9,175.63	0.54
长期借款	964,496.30	56.51
应付债券	314,195.72	18.41
长期应付款（有息部分）	42,964.00	2.52
合计	1,706,844.15	100.00

2、有息债务期限结构

截至 2020 年 3 月 31 日，公司有息债务期限结构如下：

单位：万元，%

期限	金额	占比
1 年以内	385,188.13	22.57
1-2 年	184,732.79	10.82
2-3 年	229,735.44	13.46
3-5 年	279,219.99	16.36
5 年以上	627,967.80	36.79
合计	1,706,844.15	100.00

3、有息债务信用融资与担保融资结构分析

截至 2020 年 3 月 31 日，公司有息债务信用融资与担保融资的构成如下：

单位：万元，%

项目	金额	占比
信用	510,086.35	29.88
保证	738,220.00	43.25
抵押+保证	154,538.80	9.05
质押+保证	6,630.00	0.39
抵押	72,500.00	4.25

质押	224,869.00	13.17
合计	1,706,844.15	100.00

八、发行公司债券后公司资产负债结构的变化

本次债券发行完成后，将引起公司资产负债结构发生变化，假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 3 月 31 日；
- 2、假设本次债券的募集资金净额为 12 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、本次公司债券募集资金扣除发行费用之后，36,000.00 万元用于补充公司营运资金，84,000.00 万元用于偿还有息负债，除此之外公司债务结构不发生其他变化；
- 4、假设公司债券于 2020 年 3 月 31 日完成发行并使用；
- 5、假设财务数据基准日与本次债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化。

基于上述假设，本次债券发行对公司资产负债结构的影响如下：

单位：万元，%

项目	2020 年 3 月 31 日	2020 年 3 月 31 日	模拟变动
	(原始报表)	(模拟报表)	
流动资产	3,400,859.50	3,436,859.50	36,000.00
非流动资产	555,833.04	555,833.04	-
资产合计	3,956,692.54	3,992,692.54	36,000.00
流动负债	1,005,140.71	921,140.71	-84,000.00
非流动负债	1,409,525.92	1,529,525.92	120,000.00
负债合计	2,414,666.63	2,450,666.63	36,000.00
所有者权益合计	1,542,025.90	1,542,025.90	-
负债及所有者权益合计	3,956,692.54	3,992,692.54	36,000.00
资产负债率	61.03	61.38	0.35
流动比率	3.38	3.73	0.35
速动比率	2.55	2.82	0.27

九、其他重要事项

（一）担保情况

截至 2020 年 3 月 31 日，公司对外担保情况如下表：

单位：万元

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	担保金额
常州凤凰新城建设发展有限公司	常州茶山投资置业有限公司	有限责任公司	2,670.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州弘辉建设工程有限公司	有限责任公司	5,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州弘辉控股集团有限公司	有限责任公司	44,464.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州青龙实业总公司	有限责任公司	4,900.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市焦溪农业发展有限公司	有限责任公司	4,500.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市天宁恒融投资发展有限公司	有限责任公司	4,500.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市武澄工业园区发展有限公司	有限责任公司	9,500.00
常州凤凰新城建设发展有限公司	常州市郑陆资产经营有限公司	有限责任公司	14,900.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州檀聚实业有限公司	有限责任公司	5,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州天宁创新投资发展有限公司	有限责任公司	6,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州天宁经济开发区宜居棚改有限公司	有限责任公司	20,000.00
合计			121,434.00

截至 2020 年 3 月 31 日，公司对外担保合计金额为 121,434.00 万元，占净资产的比例为 7.87%。上述担保对象不存在被诉或逾期未偿还情况，同时公司内部对上述担保履行了必要的审核审批程序，不存在较大的代偿风险。

（二）公司所有权受到限制的资产

截至 2020 年 3 月 31 日，公司受限资产合计为 496,610.66 万元，占净资产的比例为 32.21%，明细如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
----	--------	------

货币资金	85,122.55	定期存单质押、保证金、法院冻结
应收票据	2,000.00	质押
存货	145,033.16	抵押
应收款项	230,999.00	质押
投资性房地产	26,443.51	抵押
无形资产	7,012.44	抵押
合计	496,610.66	

1、货币资金质押

截至 2020 年 3 月末，货币资金中受限货币资金为 85,122.55 万元，其中承兑保证金 24,600.00 万元、信托保证金 1,900.00 万元、保函保证金 395.19 万元、借款保证金 3,705.55 万元、受限定期存款 54,362.73 万元、诉讼冻结 159.08 万元。

2、应收票据质押

截至 2020 年 3 月末，应收票据中银行承兑汇票 2,000.00 万元已被质押。

3、存货抵押

存货抵押明细

单位：万元

序号	房地产开发项目名称	账面价值	权证号	抵押银行	贷款主体
1	雕庄路东侧、劳动东路两侧 (DN-050208)	5,874.16	苏 (2017) 常州市不动产权第 0077082 号	中国工商银行股份有限公司常州经济开发区支行	常州凤凰新城建设发展有限公司
2	雕庄路东侧、劳动东路两侧 (DN-050905)	1,648.99	常国用 (2013) 第 26114 号	平安银行股份有限公司常州分行	常州天宁建设发展集团有限公司
3	雕庄路东侧、劳动东路两侧 (DN-050204)	9,997.07	常国用 (2013) 第 26122 号	中国建设银行股份有限公司常州清凉路支行、江苏武进建信村镇银行有限责任公司	常州凤凰新城建设发展有限公司
4	雕庄路东侧、劳动东路南侧 (石化厂地块)	6,097.60	常国用 (2014) 第 34032 号	平安银行股份有限公司常州分行	常州天宁建设发展集团有限公司
5	中吴大道北侧、清柏路东侧 (金茂地块)	11,577.20	常国用 (2014) 第 33066 号	中国工商银行股份有限公司常州经济开发区支行	常州凤凰新城建设发展有限公司

6	凤凰西路西侧、河滨 东路北侧	11,186.83	常国用 (2015)第 9884号	华夏银行股份有 限公司常州分行	常州天宁建设 发展集团有限 公司
7	劳动东路北侧、雕庄 路东侧 (23517平 方)	29,458.00	苏(2018)常 州市不动产权 第0020183号	中国建设银行股 份有限公司常州 清凉路支行、江 苏武进建信村镇 银行有限责任公 司	常州凤凰新城 建设发展有限 公司
8	劳动东路北侧、雕庄 路东侧 (19081平 方)	23,999.00	苏(2018)常 州市不动产权 第0015523号	交通银行股份有 限公司常州分行	常州凤凰新城 建设发展有限 公司
9	劳动东路北侧、雕庄 路西侧 (20063平 方)	15,759.00	苏(2018)常 州市不动产权 第0015785号	交通银行股份有 限公司常州分行	常州凤凰新城 建设发展有限 公司
10	青洋路与凤凰岛北路 西南角	12,949.71	苏(2017)常 州市不动产权 第0088965号	中国工商银行股 份有限公司常州 经济开发区支行	常州凤凰新城 建设发展有限 公司
	小计	145,033.16			

4、投资性房地产抵押

投资性房地产抵押明细

单位：万元

序号	建筑物	账面价值	产权证号	抵押银行	贷款主体
1	金梅花园 38 号	1,314.26	常国用 (2012)第 9351号	中国建设银行股 份有限公司常州 天宁支行	常州凤凰新城建 设发展有限公司
2	红梅新村 64 幢- 2-108	233.56	常国用 (2012)第 9352号	中国建设银行股 份有限公司常州 天宁支行	常州凤凰新城建 设发展有限公司
3	中山路 2, 4, 6, 8 号	3,120.85	常国用 (2012)第 0522367号	中国建设银行股 份有限公司常州 天宁支行	常州凤凰新城建 设发展有限公司
4	丽华北路 28 号	1,638.11	常国用 (2012)第 14860号	上海浦东发展银 行股份有限公司 常州分行	常州凤凰新城建 设发展有限公司
5	离宫东路 61 号	1,662.59	常国用 (2013)第 23408号	中国建设银行股 份有限公司常州 天宁支行	常州凤凰新城建 设发展有限公司
6	雕庄街道朝阳村 委柏墅村 150-22 号	835.42	苏(2019)常 州市不动产权 第0017002号	中国建设银行股 份有限公司常州 天宁支行	常州凤凰新城建 设发展有限公司
7	中吴大道 699-5 号	8,194.54	苏(2016)常 州市不动产权 第0016610号	中国工商银行股 份有限公司常州 经济开发区支行	常州凤凰新城建 设发展有限公司

8	中吴大道 699-2 号乙单元 102 室	701.06	苏（2016）常州市不动产权第 0016602 号	中国工商银行股份有限公司常州经济开发区支行	常州凤凰新城建设发展有限公司
9	中吴大道 699-4 号	2,117.55	苏（2016）常州市不动产权第 0016608 号	中国工商银行股份有限公司常州经济开发区支行	常州凤凰新城建设发展有限公司
10	中吴大道 699-3 号丁单元 302 室	1,363.60	苏（2016）常州市不动产权第 0016606 号	中国工商银行股份有限公司常州经济开发区支行	常州凤凰新城建设发展有限公司
11	中吴大道 699-1 号丙单元 301 室	418.50	苏（2016）常州市不动产权第 0016597 号	中国工商银行股份有限公司常州经济开发区支行	常州凤凰新城建设发展有限公司
12	焦溪江南小商品市场（常焦路东侧 2#地块）	933.93	武国用（2013）第 18547 号	中国光大银行股份有限公司常州支行	常州市澄溪市政建设有限公司
13	常焦路东侧 3#地块（焦溪影剧院）	1,599.07	武国用（2014）第 01231 号	中国光大银行股份有限公司常州支行	常州市澄溪市政建设有限公司
14	常焦路北侧地块（河口金润发）	794.34	武国用（2014）第 01230 号	中国光大银行股份有限公司常州支行	常州市澄溪市政建设有限公司
15	郑陆农贸市场（新昌路东侧）	1,516.12	武国用（2013）18548 号	中国光大银行股份有限公司常州支行	常州市澄溪市政建设有限公司
	小计	26,443.50			

5、无形资产抵押

无形资产抵押明细

单位：万元

序号	土地	账面价值	产权证号	抵押银行	贷款主体
1	东南开发区	1,002.08	常国用（2014）第 20318 号	上海浦东发展银行股份有限公司常州分行、中国光大银行股份有限公司常州支行	常州凤凰新城建设发展有限公司
2	舜山路南侧、朝阳路东侧地块	6,010.36	苏（2019）常州市不动产权第 0079557 号	江苏银行股份有限公司常州分行	绿砦（江苏）建筑科技有限公司
	小计	7,012.44			

（三）未决诉讼或仲裁

截至本募集说明书摘要出具日，公司及合并范围内子公司不存在重大未决诉讼。

第五节 募集资金运用

一、本次债券募集资金数额

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及资金需求状况，经公司董事会会议审议表决通过，并经常州市人民政府批准，公司向中国证监会申请公开发行不超过人民币 12 亿元（含 12 亿元）公司债券。

二、本次债券募集资金运用计划

本次债券的募集资金扣除发行费用 36,000 万元拟用于补充流动资金、84,000 万元拟用于偿还借款。其中，本次债券募集资金用款主体为发行人及其合并范围内的子公司，发行人将根据发行时的具体需求、公司债务结构情况灵活调整募集资金的使用，该资金使用计划将有利于调整并优化债务结构，改善资金状况。

发行人业务具有资金投入规模较大的特点，因此充足的资金供应是公司进一步扩大业务规模、提升营运效率的必要条件。2017-2019 年及 2020 年 1-3 月，发行人经营活动现金流出分别为、435,988.94 万元、487,618.90 万元、341,316.72 万元及 168,197.99 万元。随着发行人业务范围和经营规模的不断扩大，公司对流动资金的总体需求逐步增加，因此通过发行本次债券募集资金补充流动资金将对公司正常经营发展提供有力保障。

本期债券发行规模为不超过人民币 6 亿元，本期公司债券募集资金扣除发行费用后，不超过 3 亿元用于偿还有息债务，不超过 3 亿元用于补充公司流动资金。发行人拟偿还的有息债务如下表所示：

资金偿还债务计划

单位：万元

借款人名称	借款银行	还款金额	利率	借款用途	借款起止日期
常州天宁建设发展集团有限公司	中信银行	30,000.00	3.85%	补充流动资金	2020.5.28-2021.5.28
—	合计	30,000.00			—

发行人将本着优化结构，节约利息等原则，灵活调整募集资金的使用。

三、涉及本次债券募集资金的相关承诺

本次募集资金实行专户存储、专款专用，公司对本次债券募集资金实行集中存放、专户管理、专账核算，严格按照本次募集资金管理相关制度、协议及承诺的要求，按照该募集说明书摘要中承诺的投向和金额合法、合规使用本次募集资金，确保本次债券募集的资金在扣除发行费用后全部用于补充营运资金、偿还公司债务。

本次募集资金建立切实有效的募集资金监管和隔离机制，不向财政部门、关联企业以及地方政府融资平台进行资金划拨和调动，确保本公司对本次债券募集资金的自主使用权；不涉及新增政府性债务，不用于偿还地方政府性债务或不产生经营性收益的公益性项目；不用于房地产相关业务；闲置的募集资金只存放于监管银行，不将募集资金用于质押或抵押贷款、委托贷款或其他变相改变募集资金用途的投资。同时，若出现上述情形，给投资者造成损失的，本公司承诺承担相应的责任。

四、专项账户管理安排

1、发行人开立本次公司债券的募集资金使用专项账户（以下简称“募集专户”）和偿债资金账户（以下简称“偿债专户”），用于债券募集资金的储存、划转及本息偿付。

2、引入第三方监管机构。本次债券委托银行对募集资金使用进行严格监管，发行人、主承销商及资金监管银行将签署三方的《三方专项账户监管协议》，对募集资金的使用进行严格的规定，确保其仅限发行人偿还公司债务及补充营运资金使用。

3、募集专户的监管

发行人使用募集专户内的资金时，应向监管银行发出加盖发行人预留印鉴的划款指令。发行人应当保证划款指令所记载的要素合法、真实、准确、完整和有效。

监管银行应恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，依据《三方专项账户监管协议》和《募集说明书》的规定，对募集专户进行监管，确保募集专户中

资金的独立和安全，依法保护债券持有人的权益。

监管银行应当对发行人提交的划款指令按照《三方专项账户监管协议》进行审核。若发行人向监管银行发出的划款指令内容不符合《三方专项账户监管协议》约定的，监管银行应当拒绝执行发行人的划款要求，并及时通知受托管理人。

监管银行在接受划款指令时，应当逐笔按照以下要素进行一致性审核：

- (1) 资金划款指令要素是否齐全；
- (2) 印鉴和签名/盖章是否与预留印鉴相符；
- (3) 指令是否违反法律法规、《募集说明书》及《三方专项账户监管协议》约定；
- (4) 发行人提交的其他相关材料是否与划款指令表面相符。

4、偿债专户为本次债券偿债资金的归集和付款账户。偿债专户的资金专用于本次债券的本息偿付。若偿债专户发生不利变化致使本次债券投资者当期本息不能得到清偿或存在不能清偿风险时，监管银行应当在上述情形发生的当日书面通知发行人及受托管理人。

5、监管银行应全力配合发行人或受托管理人随时调阅募集资金使用专项账户和偿债资金账户中的资金进出情况，并向发行人或受托管理人的检查人员提供偿债账户的明细账册、原始凭证和银行对账单予以查阅，并提供相应的复印件。监管银行在任何一笔资金出入募集资金使用专项账户和偿债资金账户时，均应提供资金入账、资金支出的相关单据予以查阅，并根据发行人或受托管理人的要求提供复印件。

五、募集资金使用情况披露事宜

根据《债券受托管理协议》的约定，在本次债券存续期内，受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，并且受托管理人应当在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告，受托管理事务报告应当包括发行人募集资金使用及专项账户运作情况等内容。

六、本次债券募集资金对本公司财务状况的影响

本次公司债券发行募集资金为不超过人民币 12 亿元，扣除发行费用后，将全部用于补充营运资金、偿还公司债务。募集资金运用对本公司财务状况的影响主要体现在以下几个方面：

（一）对短期偿债能力的影响

随着公司近年来不断扩大投资规模，公司对营运资金的需求也日益增加。本次债券募集资金的运用，将使公司短期偿债能力得到大幅提高。以 2020 年 3 月 31 日为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，流动比率将从 3.38 倍提升至 3.73 倍，短期偿债能力得到增强。

（二）有利于优化公司债务结构，降低财务风险

本次债券成功发行后，预计发行人非流动负债占负债总额的比例将会提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，这将进一步优化发行人的负债结构，增强公司短期偿债能力，有利于发行人中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

（三）对财务成本的影响

与银行贷款这种间接融资方式相比，公司债券作为一种资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势。发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

（四）有利于拓宽公司融资渠道

目前，公司正处于快速发展期，资金需求量较大，而宏观、金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，增加公司资金的使用成本，因此要求公司拓展新的融资渠道。通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，有效满足公司中长期业务发展的资金需求。

综上所述，本次募集资金将用于补充营运资金、偿还公司债务，可以优化债务期限结构，降低财务风险，满足不断增长的营运资金需求，拓宽中长期融资渠道。同时，在保持合理资产负债率水平的情况下，通过债务融资，将提高财务杠杆比率，提升公司的盈利水平，提高资产负债管理水平和资金运营效率。

第六节 备查文件

一、备查文件目录

本次债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅募集说明书及其摘要全文及下述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅部分相关文件，具体如下：

- （一）发行人最近三年及一期的财务报告和审计报告；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）中国证监会核准本次发行的文件。

二、备查文件查阅时间、地点、联系人及电话

（一）常州天宁建设发展集团有限公司

查阅时间：上午 9：30—11：30 下午：13：30—17：00

查阅地点：常州市天宁区竹林北路 256 号天宁科技促进中心

联系地址：常州市天宁区竹林北路 256 号天宁科技促进中心

联系人：徐黎智

联系电话：0519-83752268 传真：0519-83752298

（二）国信证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层

联系人：王光朋、王烁辰

联系电话：010-88005227、010-88005275

传 真：010-88005099